



Välkommen till årsredovisningen för Brf Vitbetan 25

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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 medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter 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 2024-07-18 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

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos IF.

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
Mårten Gauffin	Styrelseledamot
Ronny Sejersen	Styrelseledamot
Natasha Azarmi	Styrelseledamot
Robert Lager	Suppleant

Firmateckning

Firma tecknas av styrelsen. Firma tecknas av två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Camilla Lindstaf Revisor Toresson Revision

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-11.

Extra föreningsstämma hölls 2024-05-06. Ändring av stadgarna.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2071. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Utförda historiska underhåll

- 2024** ● Besiktning av putsen på gårds- och gatufasader
Omläggning av taket på cykelskjulet
Översyn av smidesräcken på kungsterasser och vädringsbalkonger
Besiktning av husets plåttak
Byggnation av nätat förrådsutrymme på vinden för förvaring av äldre dörrblad
Installation av värmeslingor i stuprören mot gårdssidan
- 2023** ● Plattläggning av gården och plantering av rabatt, träd och gräsmatta. Nya trädgårdsmöbler.
Byte av husets servisledning för gas inkl gasventil
Byte till LED-belysning i gemensamma utrymmen
Gårdsarbeten för förstärkning av dränering i och omkring husets grund.
- 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** ● OVK-besiktning inkl åtgärder
Ny tvättmaskin till tvättstuga
Lagning av putsskador på gårdsfasaden
- 2017** ● Renovering av hiss

Planerade underhåll

- 2025** ● Översyn av avloppsledningar i bottenplattan

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

Avtal med leverantörer

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Brf Vitbetan 25 har en stabil ekonomi och jämförelsevis låga månadsavgifter. Föreningens belåning är 7 209 500 kr.

Före pandemin hade inte några större justeringar av månadsavgiften gjorts. Tillsammans med indexerade kostnadsökningar ackumulerades ett gap mellan kostnader och intäkter. Därför infördes från 2020, en årlig höjning på 5 procent av månadsavgiften.

Därefter kom 2022 med Rysslands invasion i Ukraina och efterföljande politiska och ekonomiska turbulens i omvärlden, vilket gav galopperande prisökningar. Den snabbt ökande inflationen kom att ställa tidigare års strategier och prognoser på huvudet, så inför 2023 höjdes avgiften med 15 procent.

Inför 2024 hade läget inte förändrats, tvärtom. Allt hade snabbt blivit dyrare, vilket särskilt syntes i poster för husets löpande underhåll, fastighetsskötsel och fasta tjänster som värme, el, vatten och avlopp, städning, takskottning och sophämtning. Från 1 januari 2024 höjdes årsavgiften med 20 procent. Sparandet hölls därför år 2024 på en blygsam nivå.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-01-01 med 20%.

Övriga uppgifter

En trädgårdsgrupp bildades på senvåren för bevattning och skötsel av vår nyplanterade gård under sommarmånaderna. Vårens städ dag genomfördes den 5 maj och höstens städ dag den 10 november.

Sortering av matavfall i särskilda gröna plastpåsar infördes under hösten. Torsdagen den 19 september levererade SVOA gröna påsar och påshållare i entrén för alla att hämta, och därefter kunde vi alla börja sortera matavfall hemma.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 62 st. Tillkommande medlemmar under året var 7 och avgående medlemmar under året var 10. Vid räkenskapsårets slut fanns det 59 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 7 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	1 677 955	1 512 513	1 296 700	1 186 810
Resultat efter fin. poster	-280 459	-2 631 197	-1 552 856	-1 494 106
Soliditet (%)	40	41	60	74
Yttre fond	730 000	117 000	117 000	299 730
Taxeringsvärde	72 124 000	72 124 000	72 124 000	54 165 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	890	819	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	76,1	76	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	5 000	5 000	3 197	2 018
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	4 206	4 206	2 689	1 697
Sparande per kvm totalyta, kr	110	86	-8	-46
Elkostnad per kvm totalyta, kr	57	50	105	61
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	226	148	179	168
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	63	37	42	28
Energikostnad per kvm totalyta, kr	346	236	326	258
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,90	2,89	-	-
Räntekänslighet (%)	5,62	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 85 966 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

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet. Dessutom ökade föreningens fasta kostnader. Årets underskott balanserades med en avgiftshöjning på 20%.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	15 084 425	-	-	15 084 425
Fond, yttre underhåll	117 000	-117 000	730 000	730 000
Balkongfond	29 050	-	3 600	32 650
Balanserat resultat	-7 204 153	-2 514 197	-730 000	-10 448 350
Årets resultat	-2 631 197	2 631 197	-280 459	-280 459
Eget kapital	5 395 125	0	-276 859	5 118 266

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-9 718 350
Årets resultat	-280 459
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-730 000
Totalt	-10 748 223

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	322 873
Balanseras i ny räkning	-10 405 936

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 677 955	1 512 513
Övriga rörelseintäkter	3	8 217	31 105
Summa rörelseintäkter		1 686 172	1 543 618
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 288 990	-3 542 081
Övriga externa kostnader	9	-286 259	-279 967
Personalkostnader	10	-47 208	-42 665
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-146 370	-150 756
Summa rörelsekostnader		-1 768 827	-4 015 469
RÖRELSERESULTAT		-82 655	-2 471 850
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		10 989	11 382
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-208 793	-170 729
Summa finansiella poster		-197 804	-159 347
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-280 459	-2 631 197
ÅRETS RESULTAT		-280 459	-2 631 197

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	11 977 461	12 112 041
Maskiner och inventarier	13	12 777	24 567
Summa materiella anläggningstillgångar		11 990 238	12 136 608
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		11 990 238	12 136 608
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		5	2 244
Övriga fordringar	14	785 949	884 373
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	57 909	0
Summa kortfristiga fordringar		843 863	886 617
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 688	1 688
Summa kassa och bank		1 688	1 688
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		845 551	888 305
SUMMA TILLGÅNGAR		12 835 789	13 024 913

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		15 084 425	15 084 425
Fond för yttre underhåll		730 000	117 000
Balkongfond		32 650	29 050
Summa bundet eget kapital		15 847 075	15 230 475
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-10 448 350	-7 204 153
Årets resultat		-280 459	-2 631 197
Summa fritt eget kapital		-10 728 809	-9 835 350
SUMMA EGET KAPITAL		5 118 266	5 395 125
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	3 600 000	7 209 500
Summa långfristiga skulder		3 600 000	7 209 500
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		3 679 240	74 781
Skatteskulder		135 240	130 800
Övriga kortfristiga skulder		-1	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	303 044	214 707
Summa kortfristiga skulder		4 117 523	420 288
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		12 835 789	13 024 913

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-82 655	-2 471 850
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	146 370	150 756
	63 715	-2 321 094
Erhållen ränta	10 989	11 382
Erlagd ränta	-208 793	-156 062
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-134 089	-2 465 774
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-54 833	76 647
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	87 735	-223 625
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-101 187	-2 612 752
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	3 600	3 600
Upptagna lån	0	2 600 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	3 600	2 603 600
ÅRETS KASSAFLÖDE	-97 587	-9 152
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	811 025	820 177
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	713 439	811 025

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.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturor. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

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 1 630 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

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	1 193 928	994 944
Hysesintäkter bostäder	223 206	213 700
Hysesintäkter lokaler	91 048	85 476
El, moms	107 343	185 483
Städavgifter	0	-3 330
Dröjsmålsränta	0	53
Pantsättningsavgift	3 726	2 100
Överlåtelseavgift	10 890	6 460
Administrativ avgift	539	0
Andrahandsuthyrning	47 275	27 634
Öres- och kronutjämning	-0	-7
Summa	1 677 955	1 512 513

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Elstöd	0	31 145
Övriga intäkter	8 217	-40
Summa	8 217	31 105

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel utöver avtal	0	10 257
Städning enligt avtal	41 880	36 630
Besiktningar	12 250	0
Hissbesiktning	1 638	1 563
Brandskydd	25 697	39 427
Gårdkostnader	0	1 198
Gemensamma utrymmen	787	1 011
Sophantering	28 492	17 902
Snöröjning/sandning	0	13 125
Serviceavtal	19 363	18 645
Förbrukningsmaterial	120	6 264
Summa	130 227	146 022

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	0	20 000
Installationer	0	3 698
Tvättstuga	8 731	22 824
VVS	3 061	25 200
Elinstallationer	0	14 345
Hissar	20 387	20 319
Tak	0	7 815
Fasader	10 062	0
Skador/klotter/skadegörelse	2 296	0
Summa	44 537	114 201

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Gemensamma utrymmen	85 948	0
VVS	0	2 000 268
Elinstallationer	236 925	0
Tele/TV/bredband/porttelefon	0	3 379
Mark/gård/utemiljö	0	655 853
Summa	322 873	2 659 500

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	98 498	86 331
Uppvärmning	386 587	254 449
Vatten	108 628	63 850
Sophämtning/renhållning	19 680	29 657
Grovsopor	4 880	0
Summa	618 273	434 287

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	53 024	57 129
Skadedjursförsäkring	462	5 342
Kabel-TV	10 824	10 404
Bredband	40 330	48 396
Fastighetsskatt	68 440	66 800
Summa	173 080	188 071

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Juridiska åtgärder	13 594	18 126
Inkassokostnader	1 321	7 724
Revisionsarvoden extern revisor	22 625	22 625
Styrelseomkostnader	945	0
Fritids och trivselkostnader	0	351
Föreningskostnader	50 202	44 117
Förvaltningsarvode enl avtal	160 617	154 323
Överlåtelsekostnad	12 036	7 352
Pantsättningskostnad	5 160	3 152
Korttidsinventarier	0	2 074
Administration	5 092	4 821
Konsultkostnader	14 667	9 292
Bostadsrätterna Sverige	0	5 710
Övriga externa kostnader	0	300
Summa	286 259	279 967

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	41 000	37 000
Arbetsgivaravgifter	6 208	5 665
Summa	47 208	42 665

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	208 793	170 589
Kostnadsränta skatter och avgifter	0	140
Summa	208 793	170 729

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	13 457 824	13 457 824
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	13 457 824	13 457 824
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-1 345 783	-1 211 203
Årets avskrivning	-134 580	-134 580
Utgående ackumulerad avskrivning	-1 480 363	-1 345 783
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	11 977 461	12 112 041
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	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	102 913	102 913
Utgående anskaffningsvärde	102 913	102 913
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-78 346	-62 170
Avskrivningar	-11 790	-16 176
Utgående avskrivning	-90 136	-78 346
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	12 777	24 567

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	67 501	64 753
Momsavräkning	0	10 283
Upplupna intäkter	6 697	0
Transaktionskonto	262 149	175 776
Borgo räntekonto	449 602	633 561
Summa	785 949	884 373

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	22 733	0
Förutbet försäkr premier	19 414	0
Förutbet kabel-TV	3 663	0
Förutbet bredband	12 099	0
Summa	57 909	0

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
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	2 000 000
Handelsbanken	2026-06-01	4,39 %	600 000	600 000
Summa			7 209 500	7 209 500
Varav kortfristig del			3 609 500	0

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

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna kostnader	267	0
Uppl kostn el	11 864	0
Uppl kostnad Värme	36 530	0
Uppl kostn räntor	17 107	17 107
Uppl kostn vatten	15 984	0
Uppl kostnad Sophämtning	5 931	0
Uppl kostnad arvoden	42 274	42 274
Beräknade uppl. sociala avgifter	13 282	13 282
Förutbet hyror/avgifter	159 805	142 044
Summa	303 044	214 707

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	20 465 000	20 465 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Årsavgiften höjs med 15% från 2025-01-01.

Underskrifter

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

Stockholm

Maria Perstedt
Ordförande

Mårten Gauffin
Styrelseledamot

Natasha Azarmi
Styrelseledamot

Ronny Sejersen
Styrelseledamot

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

Camilla Lindstaf
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

15.05.2025 08:33

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 08.05.2025 15:42

DOCUMENT ID:

Byf_T4Vqxgl

ENVELOPE ID:

BkxwTV45llx-Byf_T4Vqxgl

DOCUMENT NAME:

Brf Vitbetan 25, 716421-8948 - Årsredovisning 2024.pdf
20 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. NATASHA AZARMI natashaazarmi@hotmail.com	 Signed Authenticated	08.05.2025 20:17 08.05.2025 20:09	eID Low	Swedish BankID IP: 178.16.216.113
2. MARIA PERSTEDT mariaperstedt@gmail.com	 Signed Authenticated	11.05.2025 21:45 11.05.2025 21:20	eID Low	Swedish BankID IP: 178.16.216.89
3. NILS SEJERSEN ronnysejersen@gmail.com	 Signed Authenticated	12.05.2025 09:14 12.05.2025 09:12	eID Low	Swedish BankID IP: 78.69.187.153
4. MÅRTEN JOHN-JOHN GAUFFIN marten.jj.gauffin@gmail.com	 Signed Authenticated	14.05.2025 16:35 14.05.2025 16:35	eID Low	Swedish BankID IP: 178.16.216.182
5. CAMILLA MONIKA HELENA LINDS TAF info@toressonrevision.se	 Signed Authenticated	15.05.2025 08:33 15.05.2025 08:33	eID Low	Swedish BankID IP: 2.70.12.219

* 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 2024.

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 2024 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 revisionssed i Sverige.
Mitt ansvar enligt den standarden 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 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
revisionssed 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 2024 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 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:

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:

15.05.2025 08:34

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 08.05.2025 15:42

DOCUMENT ID:

BJxOTVV5ggl

ENVELOPE ID:

r1wpNVcxse-BJxOTVV5ggl

DOCUMENT NAME:

RB BRF Vitbetan 25 2024.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. CAMILLA MONIKA HELENA LINDS TAF	 Signed	15.05.2025 08:34	eID	Swedish BankID
info@toressonrevision.se	Authenticated	15.05.2025 08:33	Low	IP: 2.70.12.219

* 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