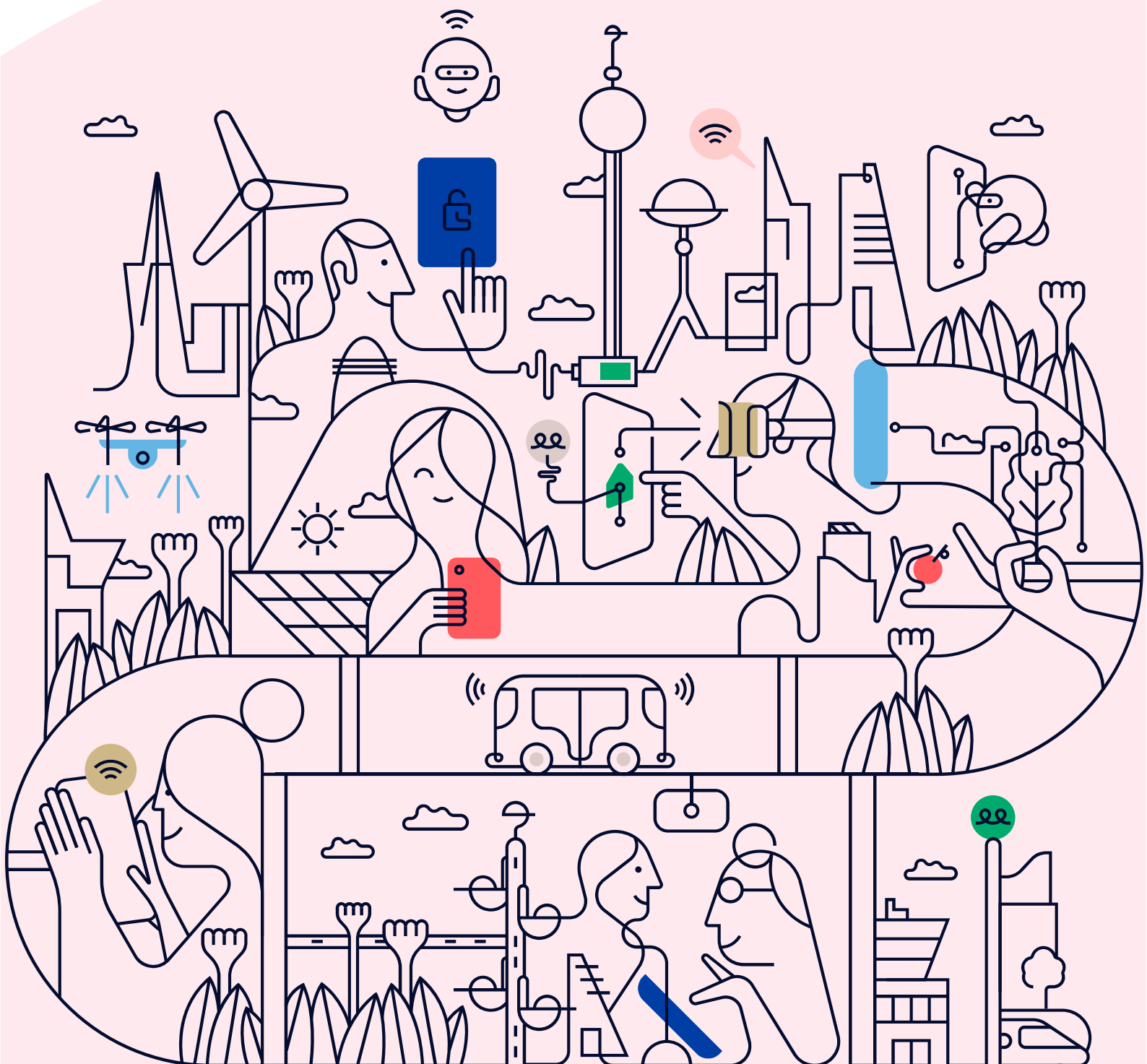




Välkommen till årsredovisningen för Brf Vitbetan 18

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
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7.
Balansräkning	s. 8.
Kassaflödesanalys	s. 10.
Noter	s. 11.
Underskrifter	s. 17

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 1982-11-01. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1984-09-07 och nuvarande stadgar registrerades 2022-02-14 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 18	1985	Stockholm

Marken innehåser med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos S&p Insurance Consulting AB.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1931 och består av 1 flerbostadshus

Värdeåret är 1945

Föreningen har 35 bostadsrätter om totalt 1 421 kvm och 2 lokaler om 120 kvm. Byggnadernas totalyta är 1541 kvm.

Styrelsens sammansättning

August Theodor Borg	Ordförande
Evelina Modesty Elisabeth Bergquist	Styrelseledamot
Matilda Eriksson	Styrelseledamot
Julia Persson	Styrelseledamot
Isak Joakim Sögaard Vallinder	Styrelseledamot
Vera Pålsson	Suppleant
Ellen Pettersson	Suppleant

Valberedning

Maria Svedberg
Siv Nilsson

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

Anders Karlén Auktoriserad revisor Moore Allegretto

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-28.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2050.

Utförda historiska underhåll

- 2024** ● Högtrycksspolning av stammar i förebyggande underhållssyfte
Godkänd OVK
- 2023** ● Renovering av torktumlare
- 2022-2023** ● Renovering & målning av utsida fönster och balkongdörrar. - Kompletterande åtgärder vår 2023.
- 2021-2023** ● Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) - Kompletterande åtgärder vår 2023.
- 2021** ● Besiktning av taket
- 2019** ● Omläggning av dräneringen på innergården
Renovering av sprickor i husgrunden
Byte av avloppsstammar i källargrunden
Renovering av ytterporten
Renovering och målning av våra två lokaler
Renovering och målning av tvättstuga och källargång
Högtrycksspolning av stammar - Rensning/högtrycksspolning av stammar samt vattenlås i kök och badrum i förebyggande underhållssyfte
- 2017** ● Radonmätning - Årsmedelvärde: mindre än 20 Bq/m³ (Riktvärde: 200 Bq/m³)
- 2016** ● Torktumlare
- 2015** ● Postboxar - Montering av postboxar på entréplan

- 2014** ● Fiberanslutning - Anslutning av lägenheter och lokaler till fibernod
- 2013** ● Fasad - Reparation och målning av fasader
- 2012** ● Fjärrvärmecentral - Byte av fjärrvärmecentral samt injustering av element
- 2010** ● Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) - Godkänd. Utförda åtgärder inkluderar rengjorda kanalbottnar, nya överluftsdon monterade, otillåtna spisfläktar demonterade
- 2009** ● Elstambyte
- 2004** ● Tvättmaskiner - Byte av två maskiner
- 2003** ● Högtrycksspolning av stammar - Rensning/högtrycksspolning av stammar samt vattenlås i kök och badrum i förebyggande underhållssyfte
- 2002** ● Renovering av fönster - Renovering av sydsidans fönster
- 2001** ● Ommålning entré och lägenhetsdörrar
- 1999** ● Nyinstallation hiss
- 1991** ● Rörstambyte

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Extra amortering om 100 000kr genomfördes.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-02-01 med 3%.

Övriga uppgifter

Styrelsen undersökte möjlig förbättring av avfallshantering och källsortering, men gick ej vidare pga begränsat utrymme i källaren samt hög kostnad.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 56 st. Tillkommande medlemmar under året var 7 och avgående medlemmar under året var 8. Vid räkenskapsårets slut fanns det 55 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 4 överlåtelse.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	1 566 755	1 540 816	1 389 592	1 311 368
Resultat efter fin. poster	108 453	91 111	-1 167 850	152 910
Soliditet (%)	0	0	0	0
Yttre fond	350 296	190 000	456 514	266 514
Taxeringsvärde	62 334 000	62 334 000	62 334 000	44 419 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	921	915	755	741
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	83,5	82,6	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	4 431	4 570	4 641	4 140
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	4 086	4 215	4 279	3 817
Sparande per kvm totalyta, kr	121	145	-	-
Elkostnad per kvm totalyta, kr	62	86	123	69
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	211	169	150	142
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	75	47	38	35
Energikostnad per kvm totalyta, kr	368	301	311	246
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,03	3,74	-	-
Räntekänslighet (%)	4,81	5,06	-	-

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 belänad 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 82 352 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.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	2 657 187	-	-	2 657 187
Upplåtelseavgifter	1 684 076	-	-	1 684 076
Fond, yttre underhåll	190 000	-55 444	215 740	350 296
Balanserat resultat	-8 028 829	146 555	-215 740	-8 098 014
Årets resultat	91 111	-91 111	108 453	108 453
Eget kapital	-3 406 455	0	108 453	-3 298 002

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-7 882 274
Årets resultat	108 453
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-215 740
Totalt	-7 989 561

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	0
Balanseras i ny räkning	-7 989 561

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	1 566 755	1 540 816
Övriga rörelseintäkter	3	0	32 146
Summa rörelseintäkter		1 566 755	1 572 962
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-903 473	-931 880
Övriga externa kostnader	9	-157 957	-137 668
Personalkostnader	10	-72 281	-98 564
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-77 352	-77 352
Summa rörelsekostnader		-1 211 063	-1 245 464
RÖRELSERESULTAT		355 692	327 498
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		10 595	8 171
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-257 834	-244 558
Summa finansiella poster		-247 239	-236 387
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		108 453	91 111
ÅRETS RESULTAT		108 453	91 111

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 19	2 583 409	2 657 449
Maskiner och inventarier	13	4 685	7 997
Summa materiella anläggningstillgångar		2 588 095	2 665 447
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	14	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		2 590 895	2 668 247
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		3 838	2 581
Övriga fordringar	15	766 067	786 960
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	58 188	8 766
Summa kortfristiga fordringar		828 093	798 307
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		828 093	798 307
SUMMA TILLGÅNGAR		3 418 987	3 466 554

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		4 341 263	4 341 263
Fond för yttre underhåll		350 296	190 000
Summa bundet eget kapital		4 691 559	4 531 263
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-8 098 014	-8 028 829
Årets resultat		108 453	91 111
Summa fritt eget kapital		-7 989 562	-7 937 718
SUMMA EGET KAPITAL		-3 298 003	-3 406 455
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	5 661 975	0
Summa långfristiga skulder		5 661 975	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	633 824	6 494 623
Leverantörsskulder		59 593	53 995
Skatteskulder		12 294	21 382
Övriga kortfristiga skulder		0	32 595
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	349 304	270 414
Summa kortfristiga skulder		1 055 015	6 873 009
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		3 418 987	3 466 554

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	355 692	327 498
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	77 352	77 352
	433 044	404 850
Erhållen ränta	10 595	8 171
Erlagd ränta	-260 159	-214 662
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	183 480	198 359
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-59 951	10 584
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	45 130	51 531
Kassaflöde från den löpande verksamheten	168 659	260 474
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-198 824	-100 074
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-198 824	-100 074
ÅRETS KASSAFLÖDE	-30 165	160 400
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	733 155	572 755
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	702 990	733 155

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Vitbetan 18 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, 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	10 %
Byggnad	1,5 - 6,6 %

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	1 219 234	1 186 374
Hysesintäkter lokaler	240 324	229 996
Deb. fastighetsskatt	4 376	4 376
El, moms	89 395	113 207
Pantsättningsavgift	6 542	1 575
Överlåtelseavgift	4 299	5 252
Administrativ avgift	196	0
Andrahandsuthyrning	2 389	37
Öres- och kronutjämning	-0	-1
Summa	1 566 755	1 540 816

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Elstöd	0	34 736
Övriga intäkter	0	-2 590
Summa	0	32 146

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Städning enligt avtal	32 652	31 152
Hissbesiktning	2 263	2 110
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	6 750	9 375
Brandskydd	10 725	51 577
Gårdkostnader	3 093	702
Gemensamma utrymmen	0	2 663
Serviceavtal	6 588	7 010
Mattvätt/Hyrmattor	0	22 673
Förbrukningsmaterial	604	450
Summa	62 675	127 712

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Tvättstuga	0	8 289
Dörrar och lås/porttele	4 086	0
VVS	51 089	0
Ventilation	0	7 125
Hissar	3 206	2 994
Summa	58 381	18 408

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Ventilation	0	39 869
Hiss	0	15 575
Summa	0	55 444

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	94 942	132 040
Uppvärmning	325 227	259 996
Vatten	115 135	72 482
Sophämtning/renhållning	61 746	48 876
Grovsopor	5 601	5 609
Summa	602 651	519 003

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	24 808	34 142
Bredband	86 568	110 216
Fastighetsskatt	68 390	66 955
Summa	179 766	211 313

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Tele- och datakommunikation	474	0
Revisionsarvoden extern revisor	21 544	21 501
Fritids och trivselkostnader	300	186
Föreningskostnader	2 072	3 539
Förvaltningsarvode enl avtal	93 531	89 764
Överlåtelsekostnad	8 024	7 352
Pantsättningskostnad	6 880	3 152
Administration	1 507	514
Konsultkostnader	23 625	6 250
Bostadsrätterna Sverige	0	5 410
Summa	157 957	137 668

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	55 000	75 000
Arbetsgivaravgifter	17 281	23 564
Summa	72 281	98 564

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	257 815	244 558
Dröjsmålsränta	19	0
Summa	257 834	244 558

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	7 571 402	7 571 402
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	7 571 402	7 571 402
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-4 913 953	-4 839 913
Årets avskrivning	-74 040	-74 040
Utgående ackumulerad avskrivning	-4 987 993	-4 913 953
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	2 583 409	2 657 449
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>1 341 648</i>	<i>1 341 648</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	19 334 000	19 334 000
Taxeringsvärde mark	43 000 000	43 000 000
Summa	62 334 000	62 334 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	33 100	33 100
Utgående anskaffningsvärde	33 100	33 100
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-25 103	-21 791
Avskrivningar	-3 312	-3 312
Utgående avskrivning	-28 415	-25 103
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	4 685	7 997

NOT 14, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2024-12-31	2023-12-31
Insats Bostadsrätterna	2 800	2 800
Summa	2 800	2 800

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	53 464	46 470
Momsavräkning	2 278	0
Fordringar samfällighet/kreditfakturor	7 335	7 335
Transaktionskonto	206 350	223 296
Borgo räntekonto	496 640	509 859
Summa	766 067	786 960

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	5 410	0
Förutbet försäkr premier	12 407	0
Förutbet bredband	30 555	0
Upplupna intäkter	9 816	8 766
Summa	58 188	8 766

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
Handelsbanken	2025-02-17	3,92 %	240 000	340 000
Handelsbanken	2026-01-30	3,92 %	5 720 799	5 779 623
Handelsbanken	2025-03-03	3,72 %	335 000	375 000
Summa			6 295 799	6 494 623
Varav kortfristig del			633 824	6 494 623

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 5 801 679 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 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Uppl kostn el	14 175	0
Uppl kostnad Värme	36 577	0
Uppl kostn räntor	35 749	38 074
Uppl kostn vatten	15 368	0
Uppl kostnad Sophämtning	10 696	0
Uppl kostnad arvoden	55 000	55 000
Beräknade uppl. sociala avgifter	17 281	17 281
Förutbet hyror/avgifter	164 458	160 059
Summa	349 304	270 414

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	6 606 000	6 606 000

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Avgiftshöjning om 3% genomfördes i februari 2025.

Underskrifter

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

Stockholm

August Theodor Borg
Ordförande

Evelina Modesty Elisabeth Bergquist
Styrelseledamot

Isak Joakim Sögaard Vallinder
Styrelseledamot

Julia Persson
Styrelseledamot

Matilda Eriksson
Styrelseledamot

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

Anders Karlén
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

28.03.2025 08:49

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 24.03.2025 11:24

DOCUMENT ID:

rybfCM3RnJx

ENVELOPE ID:

HJz0f3C3yx-rybfCM3RnJx

DOCUMENT NAME:

Brf Vitbetan 18, 716417-9223 - Årsredovisning 2024.pdf
19 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. JULIA HANNA ISABELL PERSSON julahannapersson@gmail.com	Signed Authenticated	24.03.2025 11:33 24.03.2025 11:33	eID Low	Swedish BankID IP: 151.236.204.212
2. MATILDA ERIKSSON matilda.er@hotmail.com	Signed Authenticated	24.03.2025 11:44 24.03.2025 11:43	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.139.163
3. EVELINA BERGQUIST evelina.bergquist92@gmail.com	Signed Authenticated	26.03.2025 14:15 26.03.2025 14:15	eID Low	Swedish BankID IP: 83.187.186.67
4. August Theodor Borg august.theodor.borg@gmail.com	Signed Authenticated	26.03.2025 16:04 26.03.2025 15:59	eID Low	Swedish BankID IP: 213.114.132.71
5. Isak Joakim Sögaard Vallinder isak.vallinder@gmail.com	Signed Authenticated	27.03.2025 16:33 27.03.2025 16:33	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.81.44
6. ANDERS KARLÉN anders.karlen@mooresweden.se	Signed Authenticated	28.03.2025 08:49 28.03.2025 08:49	eID Low	Swedish BankID IP: 185.138.67.22

* 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 Brf Vitbetan 18

Org.nr 716417-9223

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Vitbetan 18 för räkenskapsåret 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 2024-12-31 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden.

Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Vitbetan 18 för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 dagen som framgår av min elektroniska underskrift

Anders Karlén
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

28.03.2025 08:48

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 24.03.2025 11:24

DOCUMENT ID:

r1VGRf202yl

ENVELOPE ID:

rJgM0fn02ke-r1VGRf202yl

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Vitbetan 18 2024.pdf

3 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ANDERS KARLÉN	 Signed	28.03.2025 08:48	eID	Swedish BankID
anders.karlen@mooresweden.se	Authenticated	28.03.2025 08:48	Low	IP: 185.138.67.22

* 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