

Årsredovisning 2024

Brf Vitbetan 35

769605-5354



Välkommen till årsredovisningen för Brf Vitbetan 35

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. 5
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 2000-03-21. Stadgar registrerades 2019-05-07 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
BRF Vitbetan 35	2003	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Brandkontoret.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1990

Föreningen har 33 bostadsrätter om totalt 1 700 kvm och 7 lokaler om 285 kvm. Byggnadernas totalyta är 1985 kvm.

Styrelsens sammansättning

Lena Bergstrand	Ordförande
Hans Hedström	Suppleant
Gertrud Birgitta Zeilon	Styrelseledamot
Kenneth Lidén	Styrelseledamot
Max-Måns Wikman	Styrelseledamot
Viktoria Simonsen	Suppleant
Jesper Karlsson	Suppleant

Firmateckning

Firma tecknas av styrelse

Revisorer

Richard Nygren	Auktoriserad revisor	Crowe Osborne AB
----------------	----------------------	------------------

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-15.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2024 och sträcker sig fram till 2035. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Utförda historiska underhåll

- 2023 ● Upprustning av bakgård
Byte av lås och nycklar - föreningens allmänna dörrar
- 2022 ● Ny belysning på bakgården
- 2020 ● Renovering av fastighetens hörnbalkonger
- 2019 ● Målning av tak inkl plåtarbeten
Byte av balkongdörrar hörnbalkonger och kungsbalkonger
- 2018 ● Kompletterande byggnation av ytterligare en ny balkong
- 2017-2022 ● Förändrade rutiner för sophantering gällande grovsopor och matavfall
- 2016-2017 ● Byte av ventiler på radiatorer samt injustering av värme
- 2015 ● Ny fjärrvärmecentral
- 2010 ● Byggnation av nya balkonger
Reparation av skador på fasad
- 2005 ● Tillägg av ytskikt (asfalt) på kungsbalkongerna
- 1989-1990 ● Ombyggnad och renovering av fastigheten inkl stambyte, el, ventilation, målning av tak
- 1970-1975 ● Omputsning av hela fasaden

Planerade underhåll

- 2024 ● Ny fläkt på taket samt renovering av fastighetens fönster

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Nabo
Teknisk förvaltning	Hagelins Bygg AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Året i huset

De senaste åren har påverkat många av landets bostadsrättsföreningars ekonomi. Taxor för fjärrvärme, vatten och avfall har de senaste åren justerats upp med åtskilliga procent. Därtill har de generella kostnadsökningarna påverkat kostnaderna på allt ifrån städavtal till hissjour. Det som är positivt är att räntan på föreningens lån gått ner till närmare 3% än 4 % vid årsskiftet 2024-2025. Styrelsen hade i sin budget för 2024 räknat med en ränta på 5%.

I årets budget har styrelsen budgeterat med en snittränta på 3,5% och om denna siffra håller så finns inga planer på att höja avgiften under 2025. Det är oroligt i världen och mycket kan hända som kan påverka föreningens ekonomi.

Kostnaden för fjärrvärme som förser vårt hus med värme har skjutit i höjden, men att påverka denna kostnad är svårt då vissa delar av huset kräver mer värmetillförsel än vad andra delar gör. En översyn, (målning och nya tätningslister) av samtliga fönster var planerad till 2024, men då vi inte erhållit några prisvärda offerter flyttas denna aktivitet till 2025.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-01-01 med 5%.

Övriga uppgifter

Brandsäkerhet

Föreningen ansvarar för att det finns en brandvarnare i varje lägenhet, men det är den enskilde medlemmen som ansvarar för att regelbundet kontrollera att brandvarnaren fungerar samt för att byta batteri om så behövs.

Styrelsen vill även påminna om att det inte är tillåtet att förvara, inte ens tillfälligt, ägodelar eller avfall i trappuppgången.

Dörrmattor, leksaker och tomma kartonger kan förhindra utrymning vid en brand och försvåra för brandförsvaret om de behöver ta sig in i fastigheten. Vid leverans av paket till dörr behöver dessa paket plockas in omgående.

I slutet av 2023 tog styrelsen beslut att köpa in och sätta upp brandsläckare i tvättstuga och på vind.

Brandsläckare sattes upp i tvättstugan och på vinden under februari 2024. Ytterligare brandsläckare kommer att köpas in och sättas upp i trapphuset.

Läckage från kungs balkongerna

Föreningen har haft problem med läckage från två kungsbalkonger under hösten 2024. Vid bytet av balkongdörrar 2019 gjorde entreprenören ett dåligt jobb och vid kraftigt regn har det läckt in i två lägenheter. Åtgärderna har tagit mycket längre tid än förväntat, men entreprenören har tagit på sig ansvaret och kommer framöver att säkerställa att samtliga felaktigheter åtgärdas på ett tillfredsställande sätt.

Skadedjur avtal med Anticimex

Vid upptäckt av skadedjur i lägenhet eller i allmänna utrymmen ska styrelsen omgående kontaktas. I föreningens försäkring ingår ett avtal med Anticimex som ansvarar för utredning och sanering.

Hemförsäkring och bostadsrättstillägg

Styrelsen rekommenderar att du som medlem kompletterar din hemförsäkring med ett bostadsrättstillägg. Varje medlem i en bostadsrättsförening ansvarar för att hålla lägenheten i gott skick och tillägget gäller skador som kan uppstå inne i medlemmens lägenhet, så som tak, väggar, golv och fast inredning. Det är även viktigt att vid en andrahandsuthyrning säkerställa att du som medlem är rätt försäkrad och att din hyresgäst har ett försäkringsskydd. Läs gärna på innan du skriver kontrakt.

Sophantering

Styrelsen har under de senaste åren haft som ambition att minska kostnaderna för de sopor som vi i huset producerar. För att hålla kostnaderna nere och för miljön vinner vi alla på att du som medlem går till återvinningen men papper, plast, glas och metall. Matavfall sorteras i brun papperspåse och läggs i kärl på baksidan av huset. Insamling av grovsopor sker två gånger per år i samband med föreningens städdagar.

Städkvällar

Föreningens städkvällar har under året haft stor uppslutning och den senaste avslutade vi med kaffe och lussekatt. När vi är många som hjälps åt så tar det inte så lång tid att fixa enkla saker i huset.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 46 st. Tillkommande medlemmar under året var 8 och avgående medlemmar under året var 7. Vid räkenskapsårets slut fanns det 47 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 5 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	1 757 755	1 654 328	1 635 053	1 586 044
Resultat efter fin. poster	75 107	-259 261	230 483	-1 603 167
Soliditet (%)	88	87	86	85
Yttre fond	17 717	122 381	100 361	699 273
Taxeringsvärde	86 555 000	86 555 000	86 555 000	62 595 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	696	663	663	663
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	67,2	66,7	65,4	71,0
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	2 491	2 712	3 141	3 347
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	2 134	2 322	2 690	2 866
Sparande per kvm totalyta, kr	212	164	329	293
Elkostnad per kvm totalyta, kr	31	28	21	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	192	176	157	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	23	18	15	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	246	222	192	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,17	3,58	1,40	0,97
Räntekänslighet (%)	3,58	4,09	4,74	5,05

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 medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

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	28 756 344	-	-	28 756 344
Upplåtelseavgifter	6 522 848	-	-	6 522 848
Fond, yttre underhåll	122 381	-	-104 664	17 717
Balkongfond	153 730	-	13 500	167 230
Balanserat resultat	946 616	-259 261	104 664	792 019
Årets resultat	-259 261	259 261	75 107	75 107
Eget kapital	36 242 658	0	88 607	36 331 265

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	959 249
Årets resultat	75 107
Totalt	1 034 356

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	100 361
Balanseras i ny räkning	933 995
	1 034 356

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	1 757 755	1 654 328
Övriga rörelseintäkter	3	1 503	35 918
Summa rörelseintäkter		1 759 258	1 690 246
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-974 549	-1 262 123
Övriga externa kostnader	9	-135 501	-121 872
Personalkostnader	10	-59 138	-59 137
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-344 844	-344 844
Summa rörelsekostnader		-1 514 031	-1 787 977
RÖRELSERESULTAT		245 226	-97 731
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		18 503	17 643
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-188 622	-179 173
Summa finansiella poster		-170 119	-161 530
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		75 107	-259 261
ÅRETS RESULTAT		75 107	-259 261

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	39 717 686	40 061 822
Maskiner och inventarier	13	500	1 208
Summa materiella anläggningstillgångar		39 718 186	40 063 030
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		39 718 186	40 063 030
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		62 888	92 546
Övriga fordringar	14	3 062	94 225
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	87 140	82 130
Summa kortfristiga fordringar		153 090	268 901
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 390 988	1 248 145
Summa kassa och bank		1 390 988	1 248 145
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 544 078	1 517 046
SUMMA TILLGÅNGAR		41 262 264	41 580 076

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		35 279 192	35 279 192
Fond för yttre underhåll		17 717	122 381
Summa bundet eget kapital		35 296 909	35 401 573
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		959 249	1 100 346
Årets resultat		75 107	-259 261
Summa fritt eget kapital		1 034 356	841 085
SUMMA EGET KAPITAL		36 331 265	36 242 658
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		4 235 000	4 610 000
Leverantörsskulder		67 434	104 010
Skatteskulder		217 327	213 664
Övriga kortfristiga skulder		89 197	90 729
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	322 041	319 015
Summa kortfristiga skulder		4 930 999	5 337 418
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		41 262 264	41 580 076

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	245 226	-97 731
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	344 844	344 844
	590 070	247 113
Erhållen ränta	18 503	17 643
Erlagd ränta	-190 482	-168 855
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	418 091	95 901
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	115 811	44 344
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-29 559	28 651
Kassaflöde från den löpande verksamheten	504 343	168 896
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	13 500	13 500
Amortering av lån	-375 000	-730 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-361 500	-716 500
ÅRETS KASSAFLÖDE	142 843	-547 604
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 248 145	1 795 749
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 390 988	1 248 145

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Vitbetan 35 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.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, 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:

Byggnad	1 %
Fastighetsförbättringar	3,33 - 6,6 %
Maskiner och inventarier	5 %

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 föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

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	1 149 840	1 095 000
Övriga årsavgifter	19 200	19 200
Hysesintäkter, lokaler	566 532	535 428
Kabel-TV/Bredband	0	600
Övriga intäkter	595	0
Andrahandsuthyrning	21 588	4 100
Summa	1 757 755	1 654 328

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Övriga intäkter	1 503	35 918
Summa	1 503	35 918

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel	45 726	116 202
Städning	36 968	35 250
Besiktning och service	17 198	25 216
Snöskottning	31 543	31 042
Summa	131 435	207 709

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	0	1 910
Bostäder	0	15 180
Bostäder VVS	14 903	0
Tvättstuga	15 158	9 236
Soprum/miljöanläggning	3 741	17 163
Dörrar och lås/porttele	0	43 133
Övriga gemensamma utrymmen	1 810	0
Hissar	7 485	2 739
Fönster	435	0
Balkonger	693	0
Staket/grind/terrass	23 363	0
Summa	67 587	89 360

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Övrigt plan. UH	0	21 134
Tvättstuga	0	8 728
Dörrar och lås/porttele	0	5 274
Gård/markytor	0	205 025
Summa	0	240 161

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsel	61 737	55 605
Uppvärmning	381 825	348 818
Vatten	44 942	35 958
Sophämtning	37 495	44 556
Summa	525 999	484 937

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	43 299	39 911
Kabel-TV	30 756	28 896
Bredband	66 132	62 172
Fastighetsskatt	109 340	108 977
Summa	249 527	239 956

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Förbrukningsmaterial	5 889	4 332
Övriga förvaltningskostnader	37 164	29 310
Revisionsarvoden	23 503	23 503
Ekonomisk förvaltning	68 945	64 728
Summa	135 501	121 872

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	45 000	45 000
Sociala avgifter	14 138	14 137
Summa	59 138	59 137

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	184 213	178 002
Övriga räntekostnader	4 409	1 171
Summa	188 622	179 173

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	44 186 773	44 186 773
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	44 186 773	44 186 773
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-4 124 950	-3 780 814
Årets avskrivning	-344 136	-344 136
Utgående ackumulerad avskrivning	-4 469 086	-4 124 950
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	39 717 686	40 061 822
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>13 009 838</i>	<i>13 009 838</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	34 063 000	34 063 000
Taxeringsvärde mark	52 492 000	52 492 000
Summa	86 555 000	86 555 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	14 208	14 208
Utgående anskaffningsvärde	14 208	14 208
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-13 000	-12 292
Avskrivningar	-708	-708
Utgående avskrivning	-13 708	-13 000
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	500	1 208

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	1 305	1 075
Övriga fordringar	1 757	93 150
Summa	3 062	94 225

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18 263	18 226
Försäkringspremier	22 638	20 655
Kabel-TV	8 886	7 689
Bredband	16 731	15 939
Förvaltning	20 622	19 621
Summa	87 140	82 130

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
Swedbank	2025-03-28	3,05 %	1 140 000	1 320 000
Swedbank	2025-03-28	3,05 %	700 000	700 000
Swedbank	2025-04-28	3,41 %	775 000	850 000
Swedbank	2025-01-28	3,37 %	1 620 000	1 740 000
Summa			4 235 000	4 610 000
Varav kortfristig del			4 235 000	4 610 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 2 235 000 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
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8 157	6 304
El	5 922	5 759
Uppvärmning	50 629	52 797
Utgiftsräntor	14 929	16 789
Vatten	11 269	9 030
Förutbetalda avgifter/hyror	231 135	228 336
Summa	322 041	319 015

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	23 000 000	23 000 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Styrelsen ha respektive två år under februari 2025 valt att binda två av föreningens lån på ett .

Underskrifter

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

Stockholm

Gertrud Birgitta Zeilon
Styrelseledamot

Kenneth Lidén
Styrelseledamot

Lena Bergstrand
Ordförande

Max-Måns Wikman
Styrelseledamot

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

Crow Osborne AB
Erik Richard Nygren
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:
29.04.2025 09:18

SENT BY OWNER:
Nabo Digital signering - 28.04.2025 12:49

DOCUMENT ID:
SkgcQ60nJeg

ENVELOPE ID:
SycQ6031x-SkgcQ60nJeg

DOCUMENT NAME:
Brf Vitbetan 35, 769605-5354 - Årsredovisning 2024.pdf
19 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. LENA BERGSTRAND lena.bergstrand@apoteket.se	Signed Authenticated	28.04.2025 12:52 28.04.2025 12:50	eID Low	Swedish BankID IP: 164.37.5.106
2. Gertrud Birgitta Zeilon birgittazeilon@gmail.com	Signed Authenticated	28.04.2025 13:22 28.04.2025 13:21	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.87.201
3. KENNETH LIDÉN ken.liden@ownit.nu	Signed Authenticated	28.04.2025 19:20 28.04.2025 19:18	eID Low	Swedish BankID IP: 94.137.111.116
4. MAX-MÅNS WIKMAN maxmans@gmail.com	Signed Authenticated	29.04.2025 09:09 29.04.2025 09:09	eID Low	Swedish BankID IP: 31.211.192.242
5. Erik Richard Nygren richard.nygren@crowe.se	Signed Authenticated	29.04.2025 09:18 29.04.2025 09:18	eID Low	Swedish BankID IP: 85.24.213.106

* 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 35

Org.nr 769605-5354

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Vitbetan 35 för räkenskapsåret 2024.

Enligt vår 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 för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

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

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Våra 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 våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

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

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

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Vitbetan 35 för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm enligt min elektroniska underskrift

Crowe Osborne

Richard Nygren

Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:
29.04.2025 09:19

SENT BY OWNER:
Nabo Digital signering • 28.04.2025 12:49

DOCUMENT ID:
HJgFQ6AhJle

ENVELOPE ID:
SytXpC2Jxe-HJgFQ6AhJle

DOCUMENT NAME:
Revisionsberättelse pdf.pdf
2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Erik Richard Nygren richard.nygren@crowe.se	Signed Authenticated	29.04.2025 09:19 29.04.2025 09:19	eID Low	Swedish BankID IP: 85.24.213.106

* 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.

