

Årsredovisning för
Brf Vitterheten
785000-0261

Räkenskapsåret
2025-01-01 - 2025-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Kassaflödesanalys	7
Noter	8-11
Underskrifter	11-12

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Brf Vitterheten intygar härmed dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämma 2026-04-24. Stämman beslutade också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Gävle den 21/04-26



Styrelsens ordförande

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Styrelsen för Brf Vitterheten, 785000-0261 med säte i Gävle får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen. Brf Vitterheten äger och förvaltar fastigheten Gävle-Norrtull 26:8 i Gävle kommun. Föreningen består av 45 lägenheter med bostadsrätt och 2 affärslokaler med hyresrätt. Båda affärslokalerna har varit uthyrda under året. Till fastigheten hör 5 garage och 4 P-platser. Fastigheten är taxerad till 51 840 000 kr.

Fastigheten är försäkrad till fullvärde via Bostadsrätternas Fastighetsförsäkring som hanteras av Söderberg och Partners och försäkringsbolaget Folksam. I försäkringen ingår bl a styrelseansvar samt tilläggsförsäkring för bostadsrättshavare.

Den ekonomiska förvaltningen har utförts av F2 Fastighetsservice AB. Fastighetsskötsel och lokalvård har utförts av HSB.

Avsättning till inre reparationsfond avslutades i juni 2023. Under 2025 togs beslut om att förlänga tiden för uttag ur kvarvarande medel i fonden till att vara obegränsad i tiden. Föreningen har en aktuell underhållsplan.

Styrelsen har haft tio sammanträden och ett konstituerande möte samt ett årsmöte och en extra stämma under verksamhetsåret. Ämnet för extrastämman var beslut om nya stadgar för föreningen.

Under verksamhetsåret har 3 st överlåtelse skett. Även en andrahandsuthyrning pga av studier.

Det bygglov som lämnats in inom den utredning som påbörjades under december 2022 kring upprustning av balkonger fick avslag hos Mark- och Miljödomstolen. Men arbetet tillsammans med Balco har fortsatt under året då Plan- och bygglagen uppdaterats från 1 dec 2025 vilket innebär nya möjligheter att lämna in nytt bygglov.

Händelser under året

- Installation av nytt bredband av Gavlenet. I samband med installationen inträffade en skada vilket har ersatts av Gävle energi
- Nytt uppdaterat avtal med HSB gällande teknisk förvaltning
- Tagit bort en björk på baksidan som skymde balkonger i ingång 21
- Ny belysning i våra entréer
- Bytt en VVC-pump för att säkerställa rätt temperatur på vårt varmvatten
- Anordnat träffar för medlemmarna vid två tillfällen under året (information inför införandet av bredband samt allmän information i samband med extra stämman)
- Beslut in höjning av avgifter med 7% från 1 jan 2026 för att möta kända ökade kostnader under 2026 samt höjning med 3% för våra hyresgäster
- Nytt elavtal från 1 september (bundet elpris med profiljustering)
- Bytt fläktmotor vid ingång 19
- Bytt ut drivenhet för hiss i ingång 21
- Startat en "utbildningsserie" för våra medlemmar där ett tema med kort information sätts i våra informationstavlor vid hissarna.
- Lås och Nyckel har gjort service och rengöring av låsen i alla dörrar

Vi intygar att denna kopia
överensstämmer med originalet:

Lisa von Strömkirch

Lisa von Strömkirch

073-9207453

Therese Östlund

Therese Östlund

070-3014032

Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning	Belopp i kr				
	2025-12-31	2024-12-31	2023-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Årets resultat, tkr	100	-217	-376	-141	-141
Balansomslutning, tkr	9 261	9 323	9 671	9 990	10 380
Soliditet %	31	30	31	34	34
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	562	525	477	444	434
Årsavgifter/totala intäkter %	90	90	91	92	92
Driftskostnader, kr/m ²	436	462	450	372	378
Underhållsfond, kr/m ²	640	600	608	569	539
Ränta, kr/m ²	26	31	27	19	17
Skuldsättning bostadsrättsyta kr/kvm	1 634	1 634	1 634	1 661	1 772
Skuldsättning kr/kvm	1 567	1 567	1 567	1 593	1 699
Sparande, kr/m ²	197	115	80	76	70
Räntekänslighet	2,6	2,8	3,1	3,4	3,5
Energikostnad kr/m ²	194	185	180	169	166

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning.

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella exceptionella poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Årets resultat i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning.

Boyta - 3 611 kvm

Boyta och lokalyta - 3 766 kvm

Förändringar i eget kapital

	Grund- avgifter	Fond för fram- tida underhåll	Fritt eget kapital
Vid årets början	518 440	2 259 586	-17 819
Disposition enl årsstämmobeslut			
Avsättning till fonden		149 709	-149 709
Årets resultat			99 852
Vid årets slut	518 440	2 409 295	-67 676

Handwritten signatures and initials:

W
Dec
GA
Te
CH
PS

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	-167 528
årets resultat	99 852
Totalt	-67 676
disponeras för	
Årets fondavsättning enligt stadgarna	155 520
balanseras i ny räkning	-223 196
Summa	-67 676

Vad beträffar resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

W
D
W
H
G
H
H
H

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Nettoomsättning	2	2 244 950	2 101 055
Övriga rörelseintäkter	3	56 992	-
		2 301 942	2 101 055
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	4,5	-1 742 351	-1 829 052
Personalkostnader		-80 001	-79 998
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-281 656	-296 943
Rörelseresultat		197 934	-104 938
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		333	4 396
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-98 415	-116 290
Resultat efter finansiella poster		99 852	-216 832
Resultat före skatt		99 852	-216 832
Årets resultat		99 852	-216 832

Handwritten signatures and initials:

- Top right: A large, stylized signature.
- Below it: "CH" and "AB" (or "B").
- Bottom left: "DH" and a large, illegible signature.

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	8 065 040	8 319 092
Inventarier, verktyg och installationer	8	2 110	29 714
		8 067 150	8 348 806
Summa anläggningstillgångar		8 067 150	8 348 806
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	9	944	745
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	68 981	119 743
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	11	316 728	316 728
Kassa och bank		806 817	536 770
Summa omsättningstillgångar		1 193 470	973 986
SUMMA TILLGÅNGAR		9 260 620	9 322 792


WT OA
WA AB OH

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		518 440	518 440
Fond för framtida underhåll		2 409 295	2 259 586
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		-167 528	199 013
Årets resultat		99 852	-216 832
		<u>-67 676</u>	<u>-17 819</u>
Summa eget kapital		<u>2 860 059</u>	<u>2 760 207</u>
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	5 900 000	5 900 000
		<u>5 900 000</u>	<u>5 900 000</u>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		173 060	280 826
Skatteskulder		-10 059	-13 659
Övriga kortfristiga skulder	13	149 246	210 917
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	188 314	184 501
		<u>500 561</u>	<u>662 585</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>9 260 620</u>	<u>9 322 792</u>

M
T
CH
Dey

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-01-01- 2025-12-31</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		99 852	-216 832
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m		281 656	296 943
		381 508	80 111
Betald inkomstskatt		3 600	-1 599
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		385 108	78 512
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		50 563	55 900
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		-165 624	-129 631
Kassaflöde från den löpande verksamheten		270 047	4 781
Investeringsverksamheten			
Avyttring av materiella anläggningstillgångar			133 185
Kassaflöde från investeringsverksamheten			133 185
Finansieringsverksamheten			
Kassaflöde från finansieringsverksamheten			
Årets kassaflöde		270 047	137 966
Likvida medel vid årets början		536 770	398 804
Likvida medel vid årets slut		806 817	536 770

Noter till kassaflödesanalysen

Not Betalda räntor och erhållen utdelning

	<i>2025-01-01- 2025-12-31</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>
Erhållen ränta	333	4 396
Erlagd ränta	98 415	116 290

Not Likvida medel

	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
Följande delkomponenter ingår i likvida medel:		
Banktillgodohavande	806 817	536 770
	806 817	536 770

Ovanstående poster har klassificerats som likvida medel med utgångspunkten att:

- De har en obetydlig risk för värdefluktuationer.
- De kan lätt omvandlas till kassamedel.
- De har en löptid om högst 3 månader från anskaffningstidpunkten.

[Handwritten signatures and initials]

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för Inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta Förvaltningsdomstolen år 2010, är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 20,6%.

Därutöver erlägger föreningen en kommunal fastighetsskatt motsvarande, det lägsta av 1 724 kr per bostadslägenhet eller 0,3% av taxerat värde för fastigheten, samt fastighetskatt motsvarande 1% av taxeringsvärdet på lokaler.

Värderingsprinciper m m

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

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Avskrivningar

Materiella anläggningstillgångar

Ar

Byggnaderna består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder. Huvudindelningen är byggnader och mark. Ingen avskrivning sker på komponenten mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad. Byggnaderna består av flera komponenter vars nyttjandeperiod varierar.

Följande huvudgrupper av komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen på byggnader:

- Stomme 100 år
- Stomkompletteringar, innerväggar mm 20-40 år
- Installationer, värme, el, VVS, ventilation mm 20-50 år
- Yttre ytskikt, fasader, yttertak mm 30-40 år
- Inre ytskikt, maskinell utrustning mm 10-15 år

Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page, including a large signature and several smaller initials.

Not 2 Årsavgifter och hyresintäkter

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	2 028 215	1 895 570
Hyror lokaler	124 276	119 052
Avgift garage	37 644	38 556
Avgift p-platser	24 000	24 275
Medlems-, pantsättning- och uthyrningsavgifter	9 765	2 016
Avgifter elbilsaddare	21 050	21 585
Öresutjämning	-	-1
Summa	2 244 950	2 101 053

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Ersättning från Gävle Energi, skada installation bredband	56 992	
Summa	56 992	

Not 4 Fastighetsadministration

	2025-12-31	2024-12-31
Förvaltningsarvode	69 798	73 003
Telefon, kontorsmaterial	2 465	5 799
Övriga förvaltningskostnader	23 153	6 403
Bankkostnader	5 716	4 837
	101 132	90 042

Not 5 Drifskostnader

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
El	73 530	75 306
Uppvärmning	472 740	466 259
Vatten	183 151	156 882
Sotning	24 488	
Renhållning	62 330	63 614
Fastighetsskötsel	153 118	130 427
Reparation och underhåll	362 103	352 864
Kabel-TV	27 575	109 008
Bredband	95 835	88 080
Yttre renhållning	6 488	112 417
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	83 980	80 380
Försäkringar	95 880	103 773
Summa	1 641 218	1 739 010

Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Räntekostnader, övriga	98 415	116 290
Summa	98 415	116 290

[Handwritten signatures and initials]

Not 7 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	11 002 147	11 135 332
-Bidrag		-133 185
Vid årets slut	11 002 147	11 002 147
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-2 683 055	-2 427 883
-Årets avskrivning	-254 052	-255 172
Vid årets slut	-2 937 107	-2 683 055
Redovisat värde vid årets slut	8 065 040	8 319 092
Taxeringsvärde		
Byggnad	35 488 000	33 551 000
Mark	16 352 000	16 352 000
	51 840 000	49 903 000

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	221 916	221 916
	221 916	221 916
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-192 202	-150 431
-Årets avskrivning	-27 604	-41 771
	-219 806	-192 202
Redovisat värde vid årets slut	2 110	29 714

Not 9 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	944	745
	944	745

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetald bredbandskostnad		49 928
Förutbetald fastighetsskötsel	36 875	32 248
Förutbetald försäkring	32 106	31 667
Förutbetald medlemsavgift		5 900
	68 981	119 743

Not 11 Kortfristiga placeringar

	Redovisat värde	Marknadsvärde
Handelsbanken Fond	316 727	393 613
Vid årets slut	316 727	393 613

Handwritten signatures and initials:
 TH, CH, 29, and other illegible marks.

Not 12 Övriga skulder till kreditinstitut, långfristiga

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Låneskuld 250101	Låneskuld 251231
Stadshypotek	2,76	2027-04-30	1 700 000	1 700 000
Stadshypotek	1,02	2026-03-30	3 200 000	3 200 000
Stadshypotek	1,02	2026-04-30	1 000 000	1 000 000
			5 900 000	5 900 000

Not 13 Inre fond

	2025-12-31
Ingående balans	210 812
Medlemmarnas uttag under året	-61 566
	149 246

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna räntekostnader	492	636
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	110 857	99 841
Övriga interimsskulder	76 965	84 024
	188 314	184 501

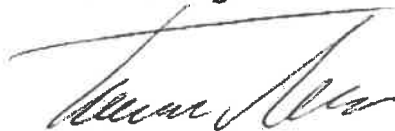
Not 15 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
För egna skulder och avsättningar		
Fastighetsinteckningar i eget förvar	6 600 000	6 600 000
	6 600 000	6 600 000

Underskrifter

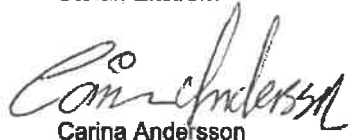
Gävle den 1/3 2026



Tomas Moström
Styrelseordförande



Stefan Ekström



Carina Andersson



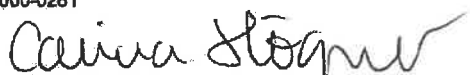
David Malmlöf



Torgny Balkefors



Anneli Westin


Carina Högner

Min revisionsberättelse har lämnats den 9/3 2026


Göran Ahl
Föreningsvald revisor

Revisionsberättelse för räkenskapsåret 2025 i Bostadsrättsföreningen Vitterheten

Jag har utfört revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2025.

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar. Jag tillstyrker därför att årsmötet fastställer resultat- och balansräkningen.

Jag anser att årsmötet ska bevilja styrelsen ansvarsfrihet.

Gävle 2026-03-09



Göran Ahl

Revisor