

Årsredovisning
för
Brf Vita Staden

769613-3136

Räkenskapsåret

2025

Styrelsen för Brf Vita Staden, med säte i Stockholm, får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2025. Uppgifter inom parentes avser föregående år. Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), dvs äkta bostadsrättsförening. Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 6 maj 2021.

Föreningens tomträtt

Föreningen förvärvade tomträtten Nyckelpigan 4 i Stockholms kommun den 30 juni 2006. Fastigheten är upplåten med tomträtt. Avgäldsperioden är 20 år, ny avgäldsperiod påbörjas 2037-10-01. Upplåtelsen gäller från 2017-10-01. Ny upplåtelse påbörjas 2057-10-01, efterföljande uppsägningsperiod är 40 år. Tomrättsgälden uppgår till 126 700 kr/år.

Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus i tre våningar med totalt 40 bostadsrätter varav två bostadsrättslokaler, föreningen har även två lokaler för uthyrning. Den totala boytan är 1483 kvm och lokalytan 141 kvm.

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift debiteras med 1724 kr per lägenhet under 2025. Fastighetsskatt för lokaler är för närvarande 1 % av taxeringsvärde för lokaler.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 49 437 000 kr, varav byggnadsvärdet är 22 133 000 kr och markvärde 27 304 000kr. Värdeår är 1937.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB .

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Bolagsverket den 26 juni 2006.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

Underhållsplan

Föreningen har en aktuell underhållsplan.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagna underhållsplan.

Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond sker enligt stadgarn med 0,3% av taxeringsvärdet.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte och amorteringsvillkor framgår av not 9.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 24 maj 2025 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Andreas Seinegård Theodor Stocks Per Ahlin Olofsson Fredrik Ohlsson
-----------	--

Suppleant	Hershem Kergai
-----------	----------------

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 12 protokollförda sammanträden.

Revisor

Ordinarie revisor: Tomas Ericson, auktoriserad revisor, BOREV Revision AB
Revisorssuppleant: BOREV Revision AB ges mandat att utse

Valberedning

Sandra Widman
Sara Jernetz

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Vi har bytt förvaltare och internetleverantör i syfte att minska föreningens kostnader. Årsavgifterna har höjts med 5 % under 2025 och styrelsen har beslutat om höjning med 2,5 % för 2026.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 50 (48) medlemmar. Under året har 4 medlemmar tillträtt samt 2 medlemmar utträtt ur föreningen vid 2 antal överlåtelser. 8 medlemmar har beviljats andrahandsuthyrning.

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 863	1 789	1 446	1 321
Resultat efter finansiella poster	-1	-250	-202	-422
Soliditet (%)	75,8	76,0	75,6	75,8
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	1 238	1 182	963	881
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	3 880	3 934	3 988	4 082
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	3 544	3 593	3 642	3 728
Sparande per kvm (kr/kvm)	291	109	81	74
Räntekänslighet (%)	3,1	3,3	4,1	4,6
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	295	312	276	256
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	98,1	97,4	96,1	98,3

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala årsavgifter dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning/kvm (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Sparande/kvm (kr)

Justerat resultat (årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten – väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten) dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med totala årsavgifter.

Energikostnad/kvm (kr)

Föreningens kostnader för el, uppvärmning, vatten dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)

Föreningens årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	23 955 826	1 391 040	490 119	-6 288 464	-250 475	19 298 046
Disposition av föregående års resultat:			266 125	-516 600	250 475	0
Årets resultat					-1 407	-1 407
Belopp vid årets utgång	23 955 826	1 391 040	756 244	-6 805 064	-1 407	19 296 639

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-6 805 064
årets förlust	-1 407
	-6 806 471
behandlas så att	
reservering fond yttre underhåll	148 311
ianspråktagande fond för yttre underhåll	-139 260
i ny räkning överföres	-6 815 522
	-6 806 471

Upplysning om förlust

Framtida underhållsbehov enligt underhållsplan kommer att finansieras med i tid planerade avgiftshöjningar för att möta upp kostnad för planerat underhåll. Vid större underhåll kan även lån behövas för att finansiera delar av underhållskostnaden, föreningen har som mål att varje år amortera på befintliga lån för att skapa utrymme för att kunna ta upp nya lån när behov uppstår.

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 863 457	1 789 189
Övriga rörelseintäkter		8 084	13 565
Summa rörelseintäkter		1 871 541	1 802 754
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 099 828	-1 188 589
Övriga externa kostnader	4	-188 441	-197 129
Personalkostnader	5	-77 274	-74 490
Avskrivningar		-334 105	-334 105
Summa rörelsekostnader		-1 699 648	-1 794 313
Rörelseresultat		171 893	8 441
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		750	3 876
Räntekostnader och liknande resultatposter		-174 050	-262 792
Summa finansiella poster		-173 300	-258 916
Resultat efter finansiella poster		-1 407	-250 475
Årets resultat		-1 407	-250 475

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	23 764 736	24 085 604
Inventarier, verktyg och installationer	7	25 474	38 710
Summa materiella anläggningstillgångar		23 790 210	24 124 315
Summa anläggningstillgångar		23 790 210	24 124 315
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		158 987	0
Övriga fordringar		1 230 073	761 779
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	86 444	105 692
Summa kortfristiga fordringar		1 475 504	867 471
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		207 683	411 595
Summa kassa och bank		207 683	411 595
Summa omsättningstillgångar		1 683 188	1 279 067
SUMMA TILLGÅNGAR		25 473 397	25 403 381

Balansräkning

Not

2025-12-31

2024-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		23 955 826	23 955 826
Upplåtelseavgift		1 391 040	1 391 040
Fond för yttre underhåll		756 244	490 119
Summa bundet eget kapital		26 103 110	25 836 985

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		-6 805 064	-6 288 464
Årets resultat		-1 407	-250 475
Summa fritt eget kapital		-6 806 471	-6 538 939
Summa eget kapital		19 296 639	19 298 046

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	9	5 754 700	5 834 700
Förskott från kunder		0	5 528
Leverantörsskulder		64 497	55 267
Skatteskulder		2 930	0
Övriga skulder		0	3
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	354 631	209 837
Summa kortfristiga skulder		6 176 758	6 105 335

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

25 473 397

25 403 381

Kassaflödesanalys	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-1 407	-250 475
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		334 105	334 105
Betald skatt		66 180	-4 368
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		398 878	79 262
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-154 806	-1 719
Förändring av kortfristiga fordringar		19 248	-17 462
Förändring av leverantörsskulder		9 230	3 724
Förändring av kortfristiga skulder		55 085	-191 224
Kassaflöde från den löpande verksamheten		327 635	-127 419
Årets kassaflöde		327 635	-127 419
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		1 086 660	1 214 078
Likvida medel vid årets slut		1 414 294	1 086 659

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) /K2/ om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
El och ventilationssystem	20 år
Inventarier	10 år

Not 2 Nettoomsättning

I årsavgiften ingår värme, el, vatten, TV, bredband.

	2025	2024
Årsavgifter	1 757 042	1 673 373
Kabel-TV och bredband	79 200	79 200
Avgift andrahandsupplåtelse	17 615	27 016
Hysesint, övr objekt ej moms	9 600	9 600
	1 863 457	1 789 189

Not 3 Driftskostnader

	2025	2024
Fastighetsskötsel	45 437	46 027
Kostnader i samband med städdagar	4 541	3 596
Städkostnader	47 100	45 114
Reparationer	78 108	99 760
Planerat underhåll	139 260	93 875
Fastighetsel	78 894	60 775
Uppvärmning	306 133	355 005
Vatten och avlopp	93 947	90 596
Avfallshantering	51 493	63 831
Försäkringskostnader	40 702	38 874
Självrisker	0	50 178
Tomträttsavgäld	126 700	126 700
Bredband	64 998	91 172
Teknisk förvaltning	19 264	18 864
Förbrukningsinventarier	0	3 055
Förbrukningsmaterial	3 251	1 166
	1 099 828	1 188 588

Not 4 Övriga externa kostnader

	2025	2024
Fastighetsskatt	73 330	74 010
Porto	3 486	3 880
Föreningsgemensamma kostnader	0	743
Revisionsarvode	20 138	19 650

Ekonomisk förvaltning	57 498	56 257
Bankkostnader	5 611	5 962
Medlems-/föreningsavgifter	5 370	5 370
Övriga poster	23 008	31 257
	188 441	197 129

Not 5 Personalkostnader

	2025	2024
Styrelsearvode	58 800	57 300
Sociala avgifter	18 474	17 190
	77 274	74 490

Not 6 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	30 158 726	30 158 726
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	30 158 726	30 158 726
Ingående avskrivningar	-6 073 122	-5 752 254
Årets avskrivningar	-320 868	-320 868
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 393 990	-6 073 122
Utgående redovisat värde	23 764 736	24 085 604
Taxeringsvärden byggnader	22 133 000	17 335 000
Taxeringsvärden mark	27 304 000	30 371 000
	49 437 000	47 706 000

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 158 152	1 158 152
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 158 152	1 158 152
Ingående avskrivningar	-1 119 441	-1 106 204
Årets avskrivningar	-13 237	-13 237
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 132 678	-1 119 441
Utgående redovisat värde	25 474	38 711

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsförsäkring	20 627	20 074
Tomträttsavgäld	31 675	31 675
Serviceavtal	6 515	4 485
Medlemsavgift	4 830	5 370
Övriga upplupna kostnader	22 797	20 935
Telenor	0	23 153
	86 444	105 692

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
Nordea 72122	2,650	2026-08-03	2 877 350	2 917 350
Nordea 72130	2,650	2026-08-03	2 877 350	2 917 350
			5 754 700	5 834 700
Kortfristig del av långfristig skuld			5 754 700	5 834 700

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen långfristig och styrelsens bedömning är att lånen kommer att förlängas vid förfall.

Kortfristig del av långsiktig skuld: 5 754 700 kr

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Räntekostnader	25 416	34 328
Styrelsearvoden	20 000	20 000
El	5 955	7 361
Värme	40 856	42 274
Revision	20 000	20 000
Förskottsbetalda avgifter	218 534	53 750
Vatten och avlopp	9 205	15 113
Beräknade upplupna soc avg	4 764	4 764
Avfall	9 901	12 247
	354 631	209 837

Not 11 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	16 400 400	16 400 400
	16 400 400	16 400 400

Årsredovisningen har beslutats datum 2026-06-10

Johanneshov den dag som framgår av våra elektroniska signaturer

Andreas Seinegård

Theodor Stocks

Per Ahlin Olofsson

Fredrik Ohlsson

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Tomas Ericson
Auktoriserad revisor
BOREV Revision AB



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

12.06.2026 11:16

SENT BY OWNER:

Borev Revision • 12.06.2026 07:51

DOCUMENT ID:

S14dRGFbGg

ENVELOPE ID:

HJQ_0MtbGe-S14dRGFbGg

DOCUMENT NAME:

För signering Brf Vita Staden för 20250101-20251231.pdf

12 pages

SHA-512:

3190cf3b58d21e8b35b47c8a776b952015fd1f120c4b21
463bbbbbda63dbadd4c0675b5934f53cc0c402f6b560b74
f27cae2a52f790ac054cffe65b5167407296

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

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
FREDRIK PER OLOV OHLSSON fredrikohlsson96@hotmail.com	 Signed Authenticated	12.06.2026 07:58 12.06.2026 07:57	eID Low	Swedish BankID IP: 46.15.10.42
ANDREAS BERTIL HAMPUS SEINEGÅRD andreas.seinegard@gmail.com	 Signed Authenticated	12.06.2026 08:26 12.06.2026 08:26	eID Low	Swedish BankID IP: 90.130.56.222
John Mikael Theodor Stocks theodor.stocks@gmail.com	 Signed Authenticated	12.06.2026 10:43 12.06.2026 10:43	eID Low	Swedish BankID IP: 90.129.210.197
Per Oskar Ahlin Olofsson Pelle-ahlin@hotmail.com	 Signed Authenticated	12.06.2026 10:54 12.06.2026 10:54	eID Low	Swedish BankID IP: 82.196.111.39
Tomas Ericson tomas.ericson@borev.se	 Signed Authenticated	12.06.2026 11:16 12.06.2026 11:14	eID Low	Swedish BankID IP: 78.72.116.248

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

📎 Attachments

No attachments related to this 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