

Årsredovisning 2025

Brf Vitbetan 3

769605-4118



 S1102A_T-g-HkZCnCdpg

Simpleko

Välkommen till årsredovisningen för Brf Vitbetan 3

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

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. 18

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen registrerades 2000-02-25.

Föreningens ekonomiska plan registrerades 2001-04-09.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 12 januari 2019.

Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade fastigheten Vitbetan 3 i Stockholm den 31 maj 2001.

Fastigheten är belägen på Katarina Bangata 65, 67, 67A, 67B, och 69 samt Malmgårdsvägen 16, 18 och 20.

Föreningen äger marken.

Föreningens fastighet består av flerbostadshus i 6 våningar med totalt 230 bostadslägenheter varav 220 är bostadsrätter och 10 är upplåtna med hyresrätt. Föreningen har 14 lokaler som upplåts med hyresrätt. Den totala boytan är 13 259 kvm, uthyrningslokaler 2 422 kvm och övrig lokalyta 2088 kvm. Föreningen upplåter 165 garageplatser med hyresrätt. Dessa hyrs i första hand ut till medlemmar.

Lägenhetsfördelning:

89 st 1 rum och kök

45 st 2 rum och kök

90 st 3 rum och kök

6 st 4 rum och kök

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift för 2025 uppgår till 1 724 kronor per lägenhet. Fastighetsskatt för lokaler är för närvarande 1 % av taxeringsvärde för lokaler.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 643 800 000 kr, varav byggnadsvärde 245 000 000 kr och markvärde 398 800 000 kr.

Värdeår är 1967.

Moms

Föreningen är momsregistrerad

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har haft avtal om ekonomisk förvaltning med Simpleko AB men har inför 2026 valt att byta till Fastum AB

Teknisk förvaltning

Föreningen har avtal om teknisk förvaltning och fastighetsskötsel med Borg & Merio Fastighetsförvaltning AB.

Underhållsplan

Föreningens underhållsplan uppdateras årligen.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

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. Årsavgifterna har lämnats oförändrade, det vill säga lika år 2001-2025. December månad 2025 var avgiftsfri (lika som år 2021, 2022, 2023 och 2024)

Avsättning till yttre fond

Enligt stadgarna ska årligen avsättas ett belopp motsvarande minst 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde. Styrelsens föreslår en avsättning till yttre fond med 1 934 400 kr per år.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not 16.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 11 juni 2024 haft följande sammansättning:

Kerstin Rohmer	Ordförande
Anna-Karin Laurell	Styrelseledamot
Christian Gell	Styrelseledamot
Johan Gagner	Styrelseledamot
Johan Rudberg	Styrelseledamot
Ann-Christin Löfblad	Suppleant
Hanna Elfström	Suppleant

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av Kerstin Rohmer i förening med en av ledamöterna. Styrelsen har under året haft 17 st protokollförda sammanträden och därutöver ett antal samråd.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Brandkontoret.

Revisorer

LR revision i Gävle AB.

Valberedning

Sandra Eriksson

Stellan Sköld

Oskar Morin

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Vår hyresgäst Säkerhetsbranchen på Katarinabangata 65 har valt att minska sina lokaler och istället kommer Collar of Sweden att flytta in, de säljer hund accessoarer, de säljer mest på nätet men vill också ha en butik/schowroom så lokalen passar dem fint.

Vi har bytt ventilation i några ytterligare lokaler i garaget.

Föreningen har bytt ekonomisk förvaltare och har från och med 2026 nu hjälp av Fastum.

Föreningen har amorterat 3.700.000 kronor, banklånet är nu nere på bara 397 kronor per kvadratmeter bostadsrättsarea.

Till följd av nya momsregler så har föreningen kunnat få tillbaka drygt 1 528 320 kronor från Skatteverket, dessa har bokförts som övrig rörelseintäkt som inte är årligt återkommande.

Vi har uppgraderat lekplatsen på gården med ny gunga och underlag.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 326 st. Tillkommande medlemmar under året var 16 och avgående medlemmar under året var 17. Vid räkenskapsårets slut fanns det 325 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 11 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	14 836 379	14 253 205	13 683 454	12 840 091
Resultat efter fin. poster	4 542 055	1 810 097	1 340 350	-7 040 106
Soliditet (%)	97	95	93	91
Yttre fond	10 223 360	9 682 499	9 793 037	7 858 637
Taxeringsvärde	643 800 000	644 800 000	644 800 000	644 800 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	570	570	570	570
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	43,8	50,3	52,4	55,9
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	397	691	1 013	1 514
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	281	490	718	1 072
Sparande / kvm totalyta, kr	346	304	297	291
Elkostnad / kvm totalyta, kr	31	31	36	53
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	133	133	119	107
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	26	33	22	18
Energikostnad / kvm totalyta, kr	190	197	176	177
Räntekänslighet (%)	0,64	1,21	1,78	2,66

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

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	180 521 322	-	-	180 521 322
Upplåtelseavgifter	46 411 944	-	-	46 411 944
Fond, yttre underhåll	9 682 499	-	540 861	10 223 360
Balanserat resultat	17 609 278	1 810 097	-540 861	18 878 514
Årets resultat	1 810 097	-1 810 097	4 542 055	4 542 055
Eget kapital	256 035 140	0	4 542 055	260 577 196

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	18 878 514
Årets resultat	4 542 055
Totalt	23 420 570

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	1 931 400
Att från yttre fond i anspråk ta	-753 630
Balanseras i ny räkning	22 242 800
	23 420 570

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	14 836 379	14 253 205
Övriga rörelseintäkter	3	1 528 320	0
Summa rörelseintäkter		16 364 699	14 253 205
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-8 499 432	-9 083 934
Övriga externa kostnader	9	-491 865	-551 482
Personalkostnader	10	-236 434	-189 577
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 374 176	-2 206 778
Summa rörelsekostnader		-11 601 907	-12 031 771
RÖRELSERESULTAT		4 762 792	2 221 434
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		49 836	138 772
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-270 573	-550 109
Summa finansiella poster		-220 737	-411 337
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		4 542 055	1 810 097
ÅRETS RESULTAT		4 542 055	1 810 097

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 19	257 506 378	259 880 554
Maskiner och inventarier	13	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		257 506 378	259 880 554
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		257 506 378	259 880 554
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		0	183 404
Övriga fordringar	14	1 465 735	803 486
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	459 184	526 248
Summa kortfristiga fordringar		1 924 919	1 513 138
Kassa och bank			
Kassa och bank		10 033 323	8 354 582
Summa kassa och bank		10 033 323	8 354 582
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		11 958 242	9 867 720
SUMMA TILLGÅNGAR		269 464 619	269 748 273

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		226 933 266	226 933 266
Fond för yttre underhåll		10 223 360	9 682 499
Summa bundet eget kapital		237 156 626	236 615 765
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		18 878 514	17 609 278
Årets resultat		4 542 055	1 810 097
Summa fritt eget kapital		23 420 570	19 419 375
SUMMA EGET KAPITAL		260 577 196	256 035 140
Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga skulder		150 000	150 000
Summa långfristiga skulder		150 000	150 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 19	5 000 000	8 700 000
Leverantörsskulder		0	554 503
Skatteskulder		1 707 420	1 596 370
Övriga kortfristiga skulder	17	50 578	465 637
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	1 979 425	2 246 623
Summa kortfristiga skulder		8 737 423	13 563 133
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		269 464 619	269 748 273

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	4 762 792	2 221 434
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	2 374 176	2 206 778
	7 136 968	4 428 212
Erhållen ränta	140 766	225 078
Erlagd ränta	-300 290	-580 658
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	6 977 444	4 072 632
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-502 711	-60 401
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-1 095 993	-136 537
Kassaflöde från den löpande verksamheten	5 378 741	3 875 694
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-3 700 000	-4 050 000
Depositioner	0	149 700
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-3 700 000	-3 900 300
ÅRETS KASSAFLÖDE	1 678 741	-24 606
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	8 354 582	8 379 188
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	10 033 323	8 354 582

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Vitbetan 3 är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 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 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	0,83 - 6,67 %
---------	---------------

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 1 724 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.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	7 173 925	7 173 925
Hysesintäkter, lokaler	4 125 986	3 576 129
Hysesintäkter, bostäder	1 111 775	1 061 243
Hysesintäkter, garage	1 731 800	1 704 063
Hysesintäkter, laddstolpar	75 900	88 150
Övriga intäkter	7 129	14 076
Hysesintäkter, gästlägenhet	76 200	68 400
Försäkringsersättning	0	28 600
Utdelning Brandkontoret	533 664	538 619
Summa	14 836 379	14 253 205

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Återvunnen moms	1 528 320	0
Summa	1 528 320	0

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	322 178	227 632
Städning	249 222	237 040
Teknisk förvaltning	444 692	0
Besiktning och service	42 506	96 900
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	163 284	0
Brandskydd	6 638	138 731
Bevakning	27 290	19 035
Trädgårdsarbete	300 559	244 614
Snöskottning	73 180	219 399
Summa	1 629 548	1 183 350

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	44 670	100 663
Reparationer hyreslägenheter	60 041	63 342
Reparationer hyreslokaler	63 357	74 255
Reparationer tvättstuga	227 177	155 941
Reparationer dörrar/lås	50 842	67 758
Reparationer gemensamma utrymmen	116 628	53 038
Reparationer VA	105 281	116 189
Reparationer ventilation	1 457	120 495
Reparationer el	46 693	26 875
Reparationer hissar	51 652	54 197
Reparationer garage	66 061	33 290
Försäkringsskador	0	182 638
Summa	833 859	1 048 683

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Planerat underhåll av bostäder	748	56 135
Planerat underhåll av hyreslägenhet	0	21 367
Planerat underhåll av lokaler	35 376	589 168
Planerat underhåll gemensamma utrymmen	303 196	262 549
Planerat underhåll tvättstuga	0	52 004
Planerat underhåll installationer	145 006	121 988
Planerat underhåll hissar	0	53 606
Planerat underhåll balkong	0	12 610
Planerat underhåll lås och larm	0	20 500
Planerat underhåll markytor	203 279	0
Planerat underhåll garage	66 026	203 610
Summa	753 630	1 393 539

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	556 330	545 876
Uppvärmning	2 358 077	2 356 260
Vatten	458 137	593 925
Sophämtning	401 483	202 777
Summa	3 774 027	3 698 837

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	257 013	237 581
Skadedjursförsäkring	108 799	101 609
Självrisker	0	36 581
Kabel-TV	238 036	227 942
Teknisk förvaltning	0	352 914
Fastighetsskatt	904 520	802 900
Summa	1 508 368	1 759 526

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Övriga förvaltningskostnader	51 087	67 919
Förbrukningsmaterial	26 473	88 005
Telekommunikation	13 846	9 779
Datakommunikation	2 932	11 546
Juridiska kostnader	0	5 063
Revisionsarvoden	43 862	48 860
Ekonomisk förvaltning	252 859	300 439
It-tjänster	21 228	0
Konsultkostnader	22 483	5 361
Föreningsavgifter	6 625	4 734
Bankkostnader	23 246	6 741
Övriga externa tjänster	27 225	3 035
Summa	491 865	551 482

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	180 000	160 000
Sociala avgifter	56 434	29 577
Summa	236 434	189 577

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	269 589	549 118
Övriga räntekostnader	984	991
Summa	270 573	550 109

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	298 166 527	298 166 527
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	298 166 527	298 166 527
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-38 285 973	-36 079 195
Årets avskrivning	-2 374 176	-2 206 778
Utgående ackumulerad avskrivning	-40 660 149	-38 285 973
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	257 506 378	259 880 554
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>94 522 148</i>	<i>94 522 148</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	245 000 000	216 000 000
Taxeringsvärde mark	398 800 000	428 800 000
Summa	643 800 000	644 800 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	358 315	358 315
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	358 315	358 315
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-358 315	-358 315
Utgående ackumulerad avskrivning	-358 315	-358 315
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	1 465 735	801 480
Övriga fordringar	0	2 006
Summa	1 465 735	803 486

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	215 550	201 973
Fastighetsskötsel	55 369	50 831
Försäkringspremier	109 447	103 790
Kabel-TV	26 629	26 535
Förvaltning	52 189	52 189
Inkomsträntor	0	90 930
Summa	459 184	526 248

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Handelsbanken Stadshypote	2026-02-05	3,09 %	5 000 000	8 700 000
Summa			5 000 000	8 700 000
Varav kortfristig del			5 000 000	8 700 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 4 000 000 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, ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

	2025-12-31	2024-12-31
Förskottsbetald moms	-59 475	0
Redovisningskonto moms	99 353	461 276
Kortfristig skuld till hyresgäst/medlem	10 700	4 361
Summa	50 578	465 637

**NOT 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA
INTÄKTER**

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	66 552	0
Städning	11 840	0
El	26 925	57 274
Uppvärmning	267 709	319 034
Utgiftsräntor	23 604	53 321
Vatten	103 078	40 650
Löner	170 000	160 000
Sophämtning	56 813	12 409
Reparationer och underhåll	12 226	0
Sociala avgifter	53 414	40 000
Förutbetalda avgifter/hyror	445 987	1 518 935
Periodisering hyresintäkter	652 175	0
Förvaltning	44 103	0
Beräknat revisionsarvode	45 000	45 000
Summa	1 979 425	2 246 623

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	132 000 000	132 000 000

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-24.

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

Kerstin Rohmer
Ordförande

Anna-Karin Laurell
Styrelseledamot

Christian Paul Henning Gell
Styrelseledamot

Johan Gagner
Styrelseledamot

Johan Olof Rudberg
Styrelseledamot

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

LR Revision i Gävle AB
Torbjörn Arkenäs
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

27.04.2026 15:40

SENT BY OWNER:

Digital Signering År • 24.04.2026 14:06

DOCUMENT ID:

HkZCnCdpbg

ENVELOPE ID:

S1L02A_T-g-HkZCnCdpbg

DOCUMENT NAME:

Brf Vitbetan 3, 769605-4118 - Årsredovisning 2025-12-3
1.pdf

20 pages

SHA-512:

90feabfeed76678c6838528b39f1ceeae8c874364d21361
0886b6aed3406a1f793465a5bb91285520d67ca773214
4d1c365246612b32531157da66b02aa9dbd6

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
1. Kerstin Elisabeth Rohmer kerstin.rohmer@gmail.com	 Signed Authenticated	24.04.2026 15:18 24.04.2026 15:17	eID Low	Swedish BankID IP: 146.70.242.23
2. ANNA-KARIN LAURELL annakarinlaurell9@gmail.com	 Signed Authenticated	25.04.2026 11:11 25.04.2026 11:11	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.136.85
3. CHRISTIAN PAUL HENNING GELL christian.gell@elfstromstradgard.com	 Signed Authenticated	26.04.2026 07:42 24.04.2026 17:10	eID Low	Swedish BankID IP: 212.107.136.150
4. JOHAN GAGNER johan@gagner.se	 Signed Authenticated	26.04.2026 11:55 24.04.2026 14:57	eID Low	Swedish BankID IP: 217.21.226.224
5. JOHAN RUDBERG johan.rudberg@fabege.se	 Signed Authenticated	27.04.2026 15:38 27.04.2026 15:34	eID Low	Swedish BankID IP: 185.40.184.150
6. Torbjörn Sven-Erik Arkenäs torbjorn.arkenass@lr-revision.se	 Signed Authenticated	27.04.2026 15:40 27.04.2026 15:39	eID Low	Swedish BankID IP: 185.140.118.51

* 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