

Årsredovisning 2024

Brf Vitbetan 3

769605-4118



Välkommen till årsredovisningen för Brf Vitbetan 3

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen s. I

Förvaltningsberättelse s. 1

Resultaträkning s. 1

Balansräkning s. 1

Kassaflödesanalys s. 1

Noter s. 1

Giltighet s. 1

Förvaltningsberättelse s. 2

Verksamheten s. 2

Medlemsinformation s. 4

Flerårsöversikt s. 5

Förändringar i eget kapital s. 6

Resultatdisposition s. 6

Resultaträkning s. 7

Balansräkning s. 8

Kassaflödesanalys s. 10

Noter s. 11

Underskrifter s. 17

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

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

Resultaträkning

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

Balansräkning

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

Kassaflödesanalys

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

Noter

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

Giltighet

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

Styrelsen för Brf Vitbetan 3, med säte i Stockholms kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024. Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

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 2024 uppgår till 1 630 kronor per lägenhet. Fastighetsskatt för lokaler är för närvarande 1 % av taxeringsvärde för lokaler.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 644 800 000 kr, varav byggnadsvärde 216 000 000 kr och markvärde 428 800 000 kr.

Värdeår är 1967.

Moms

Föreningen är momsregistrerad

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har avtal om ekonomisk förvaltning med Simpleko 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 2001-2024. December månad 2024 var avgiftsfri (lika som år 2021, 2022 och 2023)

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
Fanny Aspvik	Suppleant
Hanna Elfström	Suppleant

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av Kerstin Rohmer i förening med en av ledamöterna. Styrelsen har under året haft 18 (17) protokollförda sammanträden och därutöver ett antal samråd.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Brandkontoret.

Revisorer

Er revision i Gävle AB, Mimmi Lind

Valberedning

Sandra Eriksson
Stellan Sköld
Maria Glifberg
Oskar Morin

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Vår hyresgäst Atelje M18 valde att avveckla sin verksamhet under sommaren 2024 och flyttade ut i september. Vi har sedan haft glädjen att välkomna Armstrong Film som flyttade in i lokalen i oktober. Armstrong film har sedan också hyrt ett lager i källaren.

Bytt till isolerglas och installerat komfortkyla till fd Gitarrbutiken, nu Säkerhetsbranschens lokal.

Vi har utfört bättringsmålning av samtliga trapphus.

Vi har installerat ny ventilation i lokalen som Elfströms hyr i garaget.

Föreningen har bytt ekonomisk förvaltare och har nu hjälp av Simpleko.

Föreningen har amorterat 4.050.000 kronor, banklånet är nu nere på bara ca 700 kronor per kvadratmeter bostadsrättsarea.

Föreningen har gått från avräkningskonto hos förra förvaltaren till eget bankkonto hos Handelsbanken.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 324 st. Tillkommande medlemmar under året var 20 och avgående medlemmar under året var 18. Vid räkenskapsårets slut fanns det 326 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 19 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	14 253 205	13 683 454	12 840 091	12 703 034
Resultat efter fin. poster	1 810 097	1 340 350	-7 040 106	2 501 317
Soliditet (%)	95	93	91	92
Yttre fond	9 682 499	9 793 037	7 858 637	6 475 637
Taxeringsvärde	644 800 000	644 800 000	644 800 000	461 000 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	570	570	570	569
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	50,3	52,4	55,9	56,3
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	691	1 013	1 514	1 534
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	490	718	1 072	1 086
Sparande per kvm totalyta, kr	304	297	291	310
Elkostnad per kvm totalyta, kr	31	36	53	32
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	133	119	107	108
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	33	22	18	17
Energikostnad per kvm totalyta, kr	197	176	177	157
Räntekänslighet (%)	1,21	1,78	2,66	2,70

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	180 521 322	-	-	180 521 322
Upplåtelseavgifter	46 411 944	-	-	46 411 944
Fond, yttre underhåll	9 793 037	-	-110 538	9 682 499
Balanserat resultat	16 158 390	1 340 350	110 538	17 609 278
Årets resultat	1 340 350	-1 340 350	1 810 097	1 810 097
Eget kapital	254 225 043	0	1 810 097	256 035 140

Resultatdisposition

Till föreningsstämman's förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat	17 609 278
Årets resultat	1 810 097
Totalt	19 419 375
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Reservering fond för yttre underhåll	1 934 400
Att från yttre fond i anspråk ta	-1 393 539
Balanseras i ny räkning	18 878 514
	19 419 375

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

Resultaträkning

I JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	14 253 205	13 683 454
Summa rörelseintäkter		14 253 205	13 683 454
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3, 4, 5, 6, 7	-9 083 934	-9 131 252
Övriga externa kostnader	8	-551 482	-577 962
Personalkostnader	9	-189 577	-199 878
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 206 778	-2 031 252
Summa rörelsekostnader		-12 031 771	-11 940 344
RÖRELSERESULTAT		2 221 434	1 743 110
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		138 772	299 595
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-550 109	-702 355
Summa finansiella poster		-411 337	-402 760
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		1 810 097	1 340 350
ÅRETS RESULTAT		1 810 097	1 340 350

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	259 880 554	262 087 332
Maskiner och inventarier		0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		259 880 554	262 087 332
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		259 880 554	262 087 332
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		183 404	-15 676
Övriga fordringar	12	803 486	5 221 147
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	526 248	768 739
Summa kortfristiga fordringar		1 513 138	5 974 210
Kassa och bank			
Kassa och bank		8 354 582	3 944 021
Summa kassa och bank		8 354 582	3 944 021
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		9 867 720	9 918 231
SUMMA TILLGÅNGAR		269 748 273	272 005 563

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		226 933 266	226 933 266
Fond för yttre underhåll		9 682 499	9 793 037
Summa bundet eget kapital		236 615 765	236 726 303
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		17 609 278	16 158 390
Årets resultat		1 810 097	1 340 350
Summa fritt eget kapital		19 419 375	17 498 740
SUMMA EGET KAPITAL		256 035 140	254 225 043
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		8 700 000	12 750 000
Leverantörsskulder		554 503	1 005 007
Skatteskulder		1 596 370	1 570 840
Övriga kortfristiga skulder		615 637	153 062
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	2 246 623	2 301 610
Summa kortfristiga skulder		13 713 133	17 780 519
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		269 748 273	272 005 563

Kassaflödesanalys

I JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	2 221 434	1 743 110
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	2 206 778	2 031 252
	4 428 212	3 774 362
Erhållen ränta	225 078	181 973
Erlagd ränta	-580 658	-656 992
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	4 072 632	3 299 343
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-60 401	-283 769
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-136 537	-80 894
Kassaflöde från den löpande verksamheten	3 875 694	2 934 680
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-3 320 708
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-3 320 708
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-4 050 000	-6 300 000
Depositioner	149 700	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-3 900 300	-6 300 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-24 606	-6 686 028
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	8 379 188	15 065 215
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	8 354 582	8 379 188

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Vitbetan 3 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/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 1 630 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.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING	2024	2023
Årsavgifter, bostäder	7 173 925	7 173 925
Hysesintäkter, lokaler	3 576 129	3 285 775
Hysesintäkter, bostäder	1 061 243	992 035
Hysesintäkter, garage	1 704 063	1 444 285
Hysesintäkter, laddstolpar	88 150	68 550
Övriga intäkter	14 076	12 335
Hysesintäkter, gästlägenhet	68 400	66 750
Försäkringsersättning	28 600	0
Elstöd	0	147 366
Utdelning Brandkontoret	538 619	492 433
Summa	14 253 205	13 683 454

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2024	2023
Fastighetsskötsel	227 632	264 192
Städning	237 040	273 793
Besiktning och service	40 784	26 521
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	0	134 269
Hissbesiktning	56 115	65 759
Brandskydd	138 731	41 414
Bevakning	19 035	15 885
Trädgårdsarbete	244 614	235 493
Snöskottning	219 399	147 065
Summa	1 183 350	1 204 391

NOT 4, REPARATIONER	2024	2023
Reparationer	80 972	217 386
Löpande reparationer hyreslägenheter	63 342	691
Löpande reparationer hyreslokaler	74 255	0
Löpande reparationer tvättstuga	155 941	98 463
Löpande reparationer trapphus	3 201	161 695
Löpande reparationer övrigt	78 043	55 903
Löpande reparationer gemensamma utrymmen	53 038	0
Löpande reparationer VA	116 189	70 763
Löpande reparationer ventilation	120 495	61 032
Löpande reparationer el	26 875	101 660
Löpande underhåll hissar	54 197	60 722
Försäkringsskador	188 843	84 972
Löpande reparationer garage	33 290	27 692
Summa	1 048 683	940 978

NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL	2024	2023
Planerat underhåll	0	60 525
Planerat underhåll av bostäder	56 135	0
Planerat underhåll av hyreslägenhet	21 367	29 478
Planerat underhåll av lokaler	589 168	42 093
Planerat underhåll gemensamma utrymmen	262 549	161 461
Planerat underhåll tvättstuga	52 004	93 327
Planerat underhåll installationer	121 988	875 693
Planerat underhåll hissar	53 606	0
Planerat underhåll balkong	12 610	0
Planerat underhåll lås och larm	20 500	0
Planerat underhåll garage och p-platser	203 610	648 092
Summa	1 393 539	1 910 669

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2024	2023
Fastighetsel	545 876	632 878
Uppvärmning	2 356 260	2 106 023
Vatten	593 925	394 378
Sophämtning	202 777	280 633
Summa	3 698 837	3 413 912

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	237 581	213 406
Skadedjursförsäkring	101 609	94 407
Självrisker	36 581	0
Kabel-tv/bredband	227 942	222 331
Arvode teknisk förvaltning	352 914	337 688
Fastighetsskatt	802 900	793 470
Summa	1 759 526	1 661 302

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2024	2023
Förbrukningsmaterial	88 005	52 098
Övriga förvaltningskostnader	46 505	39 536
Telekommunikation	9 779	9 961
Datakommunikation	11 546	15 053
Porto	21 614	16 887
Juridiska kostnader	5 063	0
Kundförluster	0	173 620
Revisionsarvoden	48 860	49 342
Ekonomisk förvaltning	300 439	210 027
Konsultkostnader	5 361	0
Bankkostnader	6 741	4 318
Övriga externa tjänster	2 836	1 390
Föreningsavgifter	4 734	5 730
Summa	551 482	577 962

NOT 9, PERSONALKOSTNADER	2024	2023
Styrelsearvoden	160 000	160 000
Sociala avgifter	29 577	39 878
Summa	189 577	199 878

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2024	2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	549 118	702 219
Övriga räntekostnader	991	136
Summa	550 109	702 355

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	298 166 527	294 845 819
Årets inköp	0	3 320 708
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	298 166 527	298 166 527
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-36 079 195	-34 047 943
Årets avskrivning	-2 206 778	-2 031 252
Utgående ackumulerad avskrivning	-38 285 973	-36 079 195
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	259 880 554	262 087 332
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>94 522 148</i>	<i>94 522 148</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	216 000 000	216 000 000
Taxeringsvärde mark	428 800 000	428 800 000
Summa	644 800 000	644 800 000

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	801 480	785 980
Övriga fordringar	2 006	0
Avräkning tidigare förvaltare	0	4 435 167
Summa	803 486	5 221 147

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	201 973	359 453
Fastighetsskötsel	50 831	0
Försäkringspremier	103 790	0
Kabel-tv/bredband	26 535	0
Förvaltning	52 189	0
Upplupna lokalintäkter	0	232 050
Inkomsträntor	90 930	177 236
Summa	526 248	768 739

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
Handelsbanken Stadshypotek	2025-02-04	3,94 %	8 700 000	8 900 000
Handelsbanken Stadshypotek	2024-03-01	4,75 %	0	3 850 000
Summa			8 700 000	12 750 000
Varav kortfristig del			8 700 000	12 750 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 7 700 000 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 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2024-12-31	2023-12-31
El	57 274	0
Uppvärmning	319 034	0
Utgiftsräntor	53 321	83 870
Vatten	40 650	0
Löner	160 000	160 000
Sophämtning	12 409	0
Sociala avgifter	40 000	50 301
Förutbetalda avgifter/hyror	1 518 935	1 431 543
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	535 896
Beräknat revisionsarvode	45 000	40 000
Summa	2 246 623	2 301 610

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	132 000 000	132 000 000

Underskrifter

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

Stockholms kommun

Anna-Karin Laurell
Styrelseledamot

Christian Gell
Styrelseledamot

Johan Gagner
Styrelseledamot

Johan Rudberg
Styrelseledamot

Kerstin Rohmer
Ordförande

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

Er revision i Gävle AB
Mimmi Lind
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

22.05.2025 08:21

SENT BY OWNER:

Digital Signering År • 21.05.2025 08:43

DOCUMENT ID:

SyZZW8xsblI

ENVELOPE ID:

B1-WlgsZgg-SyZZW8xsblI

DOCUMENT NAME:

Brf Vitbetan 3, 769605-4118 - Årsredovisning 2024.pdf
19 pages

SHA-512:

600c35166c4374dfd32660b57e1b0498b72a333b071e9
6140cd9c30afa11bc7ab691c7cd8866f9a01c942a00726
d36094f75987bd40242b772e722b084ce3751

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	21.05.2025 09:17 21.05.2025 09:15	eID Low	Swedish BankID IP: 98.98.190.21
2. JOHAN RUDBERG johan.rudberg@fabege.se	 Signed Authenticated	21.05.2025 09:38 21.05.2025 09:35	eID Low	Swedish BankID IP: 185.40.184.150
3. JOHAN GAGNER johan@gagner.se	 Signed Authenticated	21.05.2025 10:04 21.05.2025 09:56	eID Low	Swedish BankID IP: 212.107.136.55
4. CHRISTIAN PAUL HENNING GELL christian.gell@elfstromstradgard.com	 Signed Authenticated	21.05.2025 19:01 21.05.2025 18:59	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.78.170
5. ANNA-KARIN LAURELL annakarinflaurell9@gmail.com	 Signed Authenticated	21.05.2025 19:11 21.05.2025 19:10	eID Low	Swedish BankID IP: 212.107.136.158
6. MIMMI LIND mimmi.lind@errevison.se	 Signed Authenticated	22.05.2025 08:21 22.05.2025 08:21	eID Low	Swedish BankID IP: 185.140.117.91

* 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

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Vitbetan 3, org.nr 769605-4118

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Vitbetan 3 för år 2024.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den 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. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Vitbetan 3 för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Gävla dag som framgår av min elektroniska underskrift

Mimmi Lind
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

22.05.2025 08:22

SENT BY OWNER:

Digital Signering År • 21.05.2025 08:43

DOCUMENT ID:

SkEbblesWeg

ENVELOPE ID:

r1lbWlejWgg-SkEbblesWeg

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Brf Vitbetan 3.pdf

3 pages

SHA-512:

f96d48cd2ea152ef5cb3f045faa2966de5448c69ad199c6
f10bb4979226265e37fa50587a928fc6a532ae323f84a40
1bac5e5a88a38474f80af85a8d639cdd37

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. MIMMI LIND	Signed	22.05.2025 08:22	eID	Swedish BankID
mimmi.lind@errevision.se	Authenticated	22.05.2025 08:22	Low	IP: 185.140.117.91

* 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