

Årsredovisning 2024

Brf Vitbetan 28

769639-1767



Välkommen till årsredovisningen för Brf Vitbetan 28

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 3
Flerårsöversikt	s. 4
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 16

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

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

Resultaträkning

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

Balansräkning

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

Kassaflödesanalys

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

Noter

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

Giltighet

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2020-10-23. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2021-06-21.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
STOCKHOLM VITBETAN 28	2020	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Brandkontoret.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1929

Föreningen har 1 hyreslägenhet och 24 bostadsrätter om totalt 1 213 kvm. Byggnadernas totalyta är 1167 kvm.

Styrelsens sammansättning

Fredrik Svensson	Ordförande
Alvaro Arias Sanchez	Styrelsesuppleant
John Erik Sebastian Hoover Tingvall	Styrelsesuppleant
Andrea Hedås Schmidt	Styrelseledamot
Isabel Moretti	Styrelseledamot
Jacob Nils Victor Lundborg Ander	Styrelseledamot

Valberedning

Karin Arrhenius
Johanna Rättzén

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Sverker Andersson Revisor Råvisor AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-04-15.

Extra föreningsstämma hölls 2024-03-17. Uppförande av balkonger.

Extra föreningsstämma hölls 2024-12-09. Försäljning av trappa och vädringsbalkong.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningens huvudlån ligger fortsatt hos Nordea med en rörlig ränta på 0,5 % över Stibor samt SEK 650 000 på Nordeas Bunden 3-månaders. Styrelsen beslutade att börja amortera 2 %. En 15 % avgiftshöjning genomfördes från och med Mars 2024.

Under året utforskade styrelsen olika sätt att finansiera större projekt, bland annat genom att undersöka möjligheten att sälja delar av de gemensamma ytorna, såsom delar av innergården, trapphuset och den gemensamma balkongen. En extra insatt stämma hölls för att behandla en motion från en medlem om att köpa trapphuset mellan våning fyra och fem samt den gemensamma balkongen däremellan. Efter omröstningen meddelade medlemmen att denne avstår från köpet för att undvika splittring bland medlemmarna, vilket gjorde att försäljningen inte längre var aktuell. En eventuell framtida försäljning av dessa gemensamma utrymmen kräver ett nytt stämmobeslut.

Styrelsen beslutade därmed att utöka lånet med SEK 650 000 under året för att finansiera den oväntade kostnaden för att åtgärda fuktskadan i tvättstugan samt en del av fönsterrenoveringen, samtidigt som en buffert bibehålls i kassan för oförutsedda utgifter.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-03-01 med 15%.

Förändringar i avtal

Inga förändringar i avtal.

Övriga uppgifter

Under 2024 har investeringar i byggnaden fortsatt, både genom föreningens initiativ och genom medlemmars egna insatser för att förbättra och underhålla fastigheten. Vid en extra insatt stämma under året godkände föreningen att medlemmar med beviljat bygglov fick möjlighet att bygga balkonger och franska balkonger på egen bekostnad. Totalt valde åtta medlemmar att delta i balkongbygget, och den erfarna entreprenören Balcona AB, verksam i Stockholmsområdet, anlätades för att utföra arbetet.

Styrelsen beslutade även att genomföra en renovering av fönstrens ytterbågar och karmar under hösten 2024, i enlighet med den ursprungliga ekonomiska planen upprättad och registrerad hos bolagsverket 2021 efter bildandet av bostadsrättsföreningen. Entreprenören Penselkompaniet AB valdes för uppdraget. Det beslutades att behålla den vita färgen mot innergården samt återgå till byggnadens ursprungliga gröna färg mot gatan. Flera medlemmar passade även på att renovera fönstrens innerbågar och byta ut spruckna rutor.

Under året uppstod fuktskador i tvättstugan och Dipart Entreprenad AB anlätades för att åtgärda skadorna. Arbetet omfattade grävning framför trappan och rabatten mot innergården, avlägsnande av lös puts vid sprickor, gjutning av en ny trappa samt putsning och målning av fasaden och tvättstugan.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 35 st. Tillkommande medlemmar under året var 6 och avgående medlemmar under året var 7. Vid räkenskapsårets slut fanns det 34 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 6 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	1 261 866	1 082 542	886 698	1 146 425
Resultat efter fin. poster	-2 273 674	-697 571	-2 755 345	-3 811 674
Soliditet (%)	88	89	89	-
Yttre fond	52 800	46 400	35 283	-
Taxeringsvärde	46 400 000	46 400 000	46 400 000	-
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 039	877	664	100
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	96,2	92,5	65,8	78,5
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	10 479	10 137	10 111	10 214
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	10 497	10 154	10 129	10 231
Sparande per kvm totalyta, kr	-512	-18	20	-2 892
Elkostnad per kvm totalyta, kr	22	22	26	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	214	194	170	169
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	70	56	45	47
Energikostnad per kvm totalyta, kr	305	273	241	216
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,27	4,47	2,02	-
Räntekänslighet (%)	10,09	11,56	15,23	102,39

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.

Upplysning vid förlust

Det negativa resultatet består till stor del av redovisningen av balkongbygget, som har kostat SEK 1 228 595. Även om denna kostnad i verkligheten har bekostats helt av enskilda medlemmar, har den behövt redovisas i föreningens resultat då avtalet varit mellan föreningen och entreprenören. Intäkterna från medlemmarna har redovisats som direkta kapitaltillskott, vilket påverkar redovisningen men inte föreningens likviditet. Detta har dock påverkat föreningens balansräkning positivt, specifikt det bundna egna kapitalet – medlemsinsatser.

Utöver detta består det negativa resultatet av avskrivningar av materiella anläggningstillgångar på SEK 448 000. Föreningen skriver av på byggnaden, som har ett anskaffningsvärde på SEK 44 753 856 och skrivs av med 1 % per år.

Under året har föreningen även genomfört en planerad renovering av fönster, vilket på sikt förväntas minska uppvärmningskostnaderna. Dessutom har en oväntad kostnad uppstått för att åtgärda fuktskadan i tvättstugan, vilket har påverkat årets resultat negativt. I samband med balkongbygget och uppställning av byggställningar har föreningen valt att åtgärda en mindre skada på fasaden mot innergården.

Styrelsen arbetar aktivt med att minska föreningens driftskostnader och säkerställa att bygga upp kapital för att uppnå en långsiktig hållbar ekonomi. Under året har föreningen även påbörjat amorteringar.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	100 075 000	-	-	100 075 000
Fond, yttre underhåll	46 400	-	6 400	52 800
Fusionsresultat	2 911 009	-	-	2 911 009
Direkt kapitaltillskott	0	-	1 234 849	1 234 849
Balanserat resultat	-6 613 419	-697 571	-6 400	-7 317 391
Årets resultat	-697 571	697 571	-2 273 674	-2 273 674
Eget kapital	95 721 418	0	-1 038 825	94 682 592

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-4 406 382
Årets resultat	-2 273 674
Totalt	-6 680 057

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	46 400
Att från yttre fond i anspråk ta	-52 800
Balanseras i ny räkning	-6 673 657
	-6 680 057

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 261 866	1 082 542
Övriga rörelseintäkter	3	102	25 491
Summa rörelseintäkter		1 261 968	1 108 033
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 513 776	-782 115
Övriga externa kostnader	9	-68 406	-48 681
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-447 540	-447 540
Summa rörelsekostnader		-3 029 722	-1 278 337
RÖRELSERESULTAT		-1 767 754	-170 304
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		8 504	3 067
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-514 424	-530 334
Summa finansiella poster		-505 920	-527 267
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-2 273 674	-697 571
ÅRETS RESULTAT		-2 273 674	-697 571

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	106 993 994	107 441 534
Summa materiella anläggningstillgångar		106 993 994	107 441 534
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		106 993 994	107 441 534
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		158	4 258
Övriga fordringar	12	46 581	1 449
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	52 106	48 706
Summa kortfristiga fordringar		98 845	54 413
Kassa och bank			
Kassa och bank		419 660	438 659
Summa kassa och bank		419 660	438 659
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		518 505	493 072
SUMMA TILLGÅNGAR		107 512 499	107 934 606

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		101 309 849	100 075 000
Fond för yttre underhåll		52 800	46 400
Summa bundet eget kapital		101 362 649	100 121 400
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 406 382	-3 702 411
Årets resultat		-2 273 674	-697 571
Summa fritt eget kapital		-6 680 057	-4 399 982
SUMMA EGET KAPITAL		94 682 592	95 721 418
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		12 250 000	11 850 000
Leverantörsskulder		213 095	30 768
Skatteskulder		93 351	46 081
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	273 461	286 339
Summa kortfristiga skulder		12 829 907	12 213 188
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		107 512 499	107 934 606

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-1 767 754	-170 304
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	447 540	447 540
	-1 320 214	277 236
Erhållen ränta	8 504	3 067
Erlagd ränta	-542 935	-392 056
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-1 854 645	-111 753
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-44 432	97 617
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	245 230	-191 588
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-1 653 847	-205 725
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	1 234 849	0
Upptagna lån	400 000	30 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	1 634 849	30 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-18 998	-175 725
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	438 659	614 383
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	419 660	438 659

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Vitbetan 28 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 kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1 %
---------	-----

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.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter, bostäder	1 214 114	1 025 220
Hysesintäkter, bostäder	62 752	55 368
Intäktsreduktion	-15 000	0
El	0	1 954
Summa	1 261 866	1 082 542

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Fakturerade kostnader	0	23 652
Administrativ avgift	98	0
Öres- och kronutjämning	4	1
Övriga rörelseintäkter	0	1 838
Summa	102	25 491

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel	0	27 238
Städning	40 764	38 905
Besiktning och service	10 634	2 750
Ventilationskontroll OVK	0	7 888
Trädgårdsarbete	1 093	369
Övrigt	139	0
Summa	52 630	77 150

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	79 162	-216
Trapphus/port/entr	0	4 400
Dörrar och lås/porttele	8 189	5 714
Värme	3 775	0
Ventilation	0	18 291
Hissar	4 707	6 514
Fasader	28 440	0
Fönster	614 007	0
Summa	738 280	34 703

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Värme	0	189 589
Balkonger	1 228 595	0
Stambidrag	0	40 000
Summa	1 228 595	229 589

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsel	25 098	26 052
Uppvärmning	249 695	226 823
Vatten	81 588	65 268
Sophämtning	41 147	31 800
Summa	397 528	349 943

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	40 890	36 483
Kabel-TV	8 584	8 166
Fastighetsskatt	47 270	46 081
Summa	96 744	90 730

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Förbrukningsmaterial	0	1 613
Övriga förvaltningskostnader	12 624	-16 028
Revisionsarvoden	12 613	23 781
Ekonomisk förvaltning	40 827	38 389
Bankkostnader	2 342	926
Summa	68 406	48 681

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	514 424	529 132
Övriga räntekostnader	0	1 202
Summa	514 424	530 334

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	108 975 000	108 975 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	108 975 000	108 975 000
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-1 533 466	-1 085 926
Årets avskrivning	-447 540	-447 540
Utgående ackumulerad avskrivning	-1 981 006	-1 533 466
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	106 993 994	107 441 534
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>64 221 144</i>	<i>64 221 144</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	14 400 000	14 400 000
Taxeringsvärde mark	32 000 000	32 000 000
Summa	46 400 000	46 400 000

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	46 445	0
Övriga fordringar	136	1 449
Summa	46 581	1 449

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2 750	2 750
Försäkringspremier	36 661	33 768
Kabel-TV	2 158	2 146
Förvaltning	10 537	10 042
Summa	52 106	48 706

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
Nordea Hypotek	2025-10-02	3,59 %	11 850 000	11 850 000
Nordea	2025-10-15	3,55 %	400 000	
Summa			12 250 000	11 850 000
Varav kortfristig del			12 250 000	11 850 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 11 025 000 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
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6 858	5 300
El	2 064	2 552
Uppvärmning	32 203	34 757
Utgiftsräntor	109 767	138 278
Vatten	13 607	10 906
Förutbetalda avgifter/hyror	108 962	94 546
Summa	273 461	286 339

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	40 200 000	40 200 000

Underskrifter

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

Stockholm

Andrea Hedås Schmidt
Styrelseledamot

Fredrik Svensson
Ordförande

Isabel Moretti
Styrelseledamot

Jacob Nils Victor Lundborg Ander
Styrelseledamot

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

Rävisor AB
Sverker Andersson
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

16.04.2025 10:57

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering • 15.04.2025 11:03

DOCUMENT ID:

ByzdWWijRke

ENVELOPE ID:

r1eubZosAkg-ByzdWWijRke

DOCUMENT NAME:

Brf Vitbetan 28, 769639-1767 - Årsredovisning 2024.pdf
18 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ISABEL MORETTI isabel.moretti1@outlook.com	Signed Authenticated	15.04.2025 12:09 15.04.2025 12:07	eID Low	Swedish BankID IP: 193.150.248.7
2. Jacob Nils Victor Lundborg Ander jacob.ander@procurementpower.se	Signed Authenticated	15.04.2025 20:51 15.04.2025 20:50	eID Low	Swedish BankID IP: 104.28.65.63
3. ANDREA HEDÅS SCHMIDT andrea.h.schmidt@cupole.se	Signed Authenticated	16.04.2025 09:53 16.04.2025 09:52	eID Low	Swedish BankID IP: 213.200.178.7
4. FREDRIK RUNDBERG SVENSSON fredrik@folketsthlm.se	Signed Authenticated	16.04.2025 10:28 16.04.2025 10:27	eID Low	Swedish BankID IP: 90.233.192.224
5. Clas Ingemar Sverker Andersson info@ravisor.se	Signed Authenticated	16.04.2025 10:57 16.04.2025 10:48	eID Low	Swedish BankID IP: 194.179.134.194

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

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

REVISIONSBERÄTTELSE

**Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Vitbetan 28,
769639-1767**

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för **Brf Vitbetan 28** för år 2024.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Detta kräver att vi planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis som har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2024-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen **Brf Vitbetan 28** för år 2024.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver revisionen av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis som inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

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

Rävisor AB
Sverker Andersson
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

16.04.2025 10:47

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering • 15.04.2025 11:03

DOCUMENT ID:

BJNOWWosCJg

ENVELOPE ID:

H1Wd-Zii0Ye-BJNOWWosCJg

DOCUMENT NAME:

RB Vitbetan28.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Clas Ingemar Sverker Andersson	 Signed	16.04.2025 10:47	eID	Swedish BankID
info@ravisor.se	Authenticated	16.04.2025 10:47	Low	IP: 194.179.134.194

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

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed