



Välkommen till årsredovisningen för Brf Vitbetan 25

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. 5
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 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1993-04-16. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2002-09-08 och nuvarande stadgar registrerades 2024-07-18 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Vitbetan 25	1992	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Arthur J Gallagher Proinova AB

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1930 och består av 1 flerbostadshus.

Värdeåret är 1930.

Föreningen har 3 hyreslägenheter och 37 bostadsrätter om totalt 1 604 kvm och 1 lokal om 110 kvm.

Byggnadernas totalyta är 1 714 kvm.

Styrelsens sammansättning

Maria Perstedt	Ordförande
Mårten Gauffin	Styrelseledamot
Natasha Azarmi	Styrelseledamot
Ronny Sejersen	Styrelseledamot
Jenny Asterius	Suppleant

Valberedning

Jonas Gumbel

Firmateckning

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

Revisorer

Camilla Lindstaf Extern revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-18.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2071. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

- 2017** ● Renovering av hiss
- 2020** ● Lagning av putsskador på gårdsfasaden
Ny tvättmaskin till tvättstuga
OVK-besiktning inkl åtgärder
- 2021** ● Byte av leverantör för bredband/wifi
Renovering och omlackering av entrédörren mot gatan
Renovering av yttre fönsterbågar och fönsterkarmar inkl ommålning
Ny port till snickeriet
Byte av frostsprängt stuprör gårdsfasaden
- 2022** ● Ommålning av källartrappan
Uppfräschning av ytskikt i tvättstuga och torkrum
Byte av stuprör på gårdsfasaden
Grävarbeten för åtgärdande av slukhål och dagvattenavrinning på gårdssidan
Byte av handtag på gatuportens utsida, pga stöld av originalhandtaget
- 2023** ● Byte till LED-belysning i gemensamma utrymmen
Gårdsarbeten för förstärkning av dränering i och omkring husets grund.
Byte av husets servisledning för gas inkl gasventil
Plattläggning av gården och plantering av rabatt, träd och gräsmatta. Nya trädgårdsmöbler.
- 2024** ● Omläggning av taket på cykelskjulet
Installation av värmeslingor i stuprören mot gårdssidan
Byggnation av nätat förrådsutrymme på vinden för förvaring av äldre dörrblad
Besiktning av husets plåttak
Översyn av smidesräcken på kungsterasser och vädringsbalkonger
Besiktning av putsen på gårds- och gatufasader

Planerade underhåll

- 2026** ● Översyn av avloppsledningar i bottenplattan
Besiktning av värmestammar och radiatorer
OVK-besiktning
- 2027** ● Renovering av trapphuset
- 2031** ● Fönsterrenovering
- 2051** ● Stambyte av vatten- och avloppsstammar

Avtal med leverantörer

Återkommande besiktning av hiss	Hissen El Mek Verkstad AB
Elavläsning, mättjänst IMD	Infometric AB
Förvaltning	SBC
SBA, systematiskt brandskyddsarbete	Brandsäkra AB
Snö och isborttagning på hustak	Takjour Entreprenad i Mälardalen AB
Trappstädning	Städhuset

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Brf Vitbetan 25 har en stabil ekonomi och jämförelsevis låga månadsavgifter.

Före pandemin hade inte några större justeringar av månadsavgiften gjorts. Tillsammans med indexerade kostnadsökningar ackumulerades ett gap mellan kostnader och intäkter. Från 2020 infördes därför en årlig höjning på 5 procent av månadsavgiften.

Därefter kom 2022 med Rysslands invasion av Ukraina och efterföljande politiska och ekonomiska turbulens i omvärlden, vilket gav galopperande prisökningar. Den snabbt ökande inflationen kom att ställa tidigare års strategier och prognoser på huvudet, så inför 2023 höjdes avgiften med 15 procent.

Inför 2024 hade läget inte förändrats, tvärtom. Allt hade snabbt blivit dyrare, och det syntes särskilt i poster för husets löpande underhåll, fastighetsskötsel och fasta tjänster som värme, el, vatten och avlopp, städning, takskottning och sophämtning. Från 1 januari 2024 höjdes årsavgiften med 20 procent, medan sparandet hölls på en blygsam nivå..

Till 2025 kunde vi förutse ökade fasta kostnader, vilket aviserades från våra leverantörer av fjärrvärme, varmvatten, sophämtning och städning. Ekonomin i föreningen är fortsatt stabil, och utrymme fanns för att förstärka det tidigare låga sparandet för att föreningen ska ha beredskap inför framtida utmaningar. Månadsavgiften för bostadsrätterna med 15 procent med start 1 januari 2025.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-01-01 med 15%.

Övriga uppgifter

Till sommarsäsongen prövade 2024 vi att hyra in en extern trädgårdsskötare under våren och sommaren för att ta hand om växtligheten vår fina innergård, och vattna, rensa ogräs och klippa gräset. De omsorgerna är särskilt viktiga mitt i sommaren och semestersäsongen då många är bortresta och värmen brukar ackumuleras på vår soldränkta gård, och alltihop kan bli snustorrt på nolltid.

Föreningen hade två städdagar, den 27 april och den 9 november. Vid höstens städdag installerades en en sprillans ny cykelpump till cykelskjulet.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 59 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 11. Det har under året skett 9 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 880 708	1 677 955	1 512 513	1 296 700
Resultat efter fin. poster	8 156	-280 459	-2 631 197	-1 552 856
Soliditet (%)	40	40	41	60
Yttre fond	537 127	730 000	117 000	117 000
Taxeringsvärde	71 033 000	72 124 000	72 124 000	72 124 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 028	890	802	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	78,8	76,1	74,9	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	5 000	5 000	5 000	3 197
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	4 206	4 206	4 206	2 689
Sparande / kvm totalyta, kr	163	110	104	-8
Elkostnad / kvm totalyta, kr	61	57	50	105
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	207	226	148	179
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	62	63	37	42
Energikostnad / kvm totalyta, kr	331	346	236	326
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,16	2,90	2,89	1,92
Räntekänslighet (%)	4,86	5,62	6,24	-

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 el (totalt 105 699 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

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	15 084 425	-	-	15 084 425
Fond, yttre underhåll	730 000	-322 873	130 000	537 127
Balkongfond	32 650	-	-	32 650
Balanserat resultat	-10 448 350	42 414	-130 000	-10 535 936
Årets resultat	-280 459	280 459	-663	-663
Eget kapital	5 118 266	0	-663	5 117 602

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-10 405 936
Årets resultat	-663
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-130 000
Totalt	-10 536 600

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Avsättning till balkongfond	-3 600
Av fond för yttre underhåll ianspråktas	0
Balanseras i ny räkning	-10 540 200

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	1 880 708	1 677 955
Övriga rörelseintäkter	3	0	8 217
Summa rörelseintäkter		1 880 708	1 686 172
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 045 923	-1 288 990
Övriga externa kostnader	9	-283 007	-286 259
Personalkostnader	10	-48 809	-47 208
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-271 008	-146 370
Summa rörelsekostnader		-1 648 747	-1 768 827
RÖRELSERESULTAT		231 961	-82 655
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		4 867	10 989
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-228 673	-208 793
Summa finansiella poster		-223 806	-197 804
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		8 156	-280 459
Skatt		-8 819	0
ÅRETS RESULTAT		-663	-280 459

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	11 718 237	11 977 461
Maskiner och inventarier	13	993	12 777
Summa materiella anläggningstillgångar		11 719 230	11 990 238
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		11 719 230	11 990 238
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		6 287	5
Övriga fordringar	14	1 071 192	779 252
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	83 729	64 606
Summa kortfristiga fordringar		1 161 208	843 863
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 688	1 688
Summa kassa och bank		1 688	1 688
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 162 895	845 551
SUMMA TILLGÅNGAR		12 882 125	12 835 789

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		15 084 425	15 084 425
Fond för yttre underhåll		537 127	730 000
Balkongfond		32 650	32 650
Summa bundet eget kapital		15 654 202	15 847 075
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-10 535 936	-10 448 350
Årets resultat		-663	-280 459
Summa ansamlad förlust		-10 536 600	-10 728 809
SUMMA EGET KAPITAL		5 117 602	5 118 266
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	1 000 000	3 600 000
Summa långfristiga skulder		1 000 000	3 600 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	6 209 500	3 609 500
Leverantörsskulder		74 674	69 740
Skatteskulder		150 549	135 240
Övriga kortfristiga skulder		2 521	-1
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	327 279	303 044
Summa kortfristiga skulder		6 764 523	4 117 523
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		12 882 125	12 835 789

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	231 961	-82 655
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	271 008	146 370
	502 969	63 715
Erhållen ränta	4 867	10 989
Erlagd ränta	-224 915	-208 793
Betald inkomstskatt	-8 819	0
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	274 103	-134 089
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	41 810	-54 833
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	43 242	87 735
Kassaflöde från den löpande verksamheten	359 155	-101 187
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	0	3 600
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	3 600
ÅRETS KASSAFLÖDE	359 155	-97 587
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	713 439	811 025
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 072 593	713 439

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Vitbetan 25 är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Årsredovisningen har för första gången upprättats enligt Bokföringsnämndens BFNAR 2012:1 (K3). Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen i enlighet med bestämmelserna i kapitlet 35, detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, el, fondavsättningar, 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:

Stomme och grund	0,99 %
Yttertak	2,34 %
Fasader	9,89 %
Balkonger	3,71 %
Fönster	14,83 %
Stamledningar VA	3,42 %
Stamledningar Värme	17,80 %
Styr & övervakning	8,90 %
El	3,42 %
Hissar	4,24 %

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 fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

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.

Föreningen betalar inkomstskatt då föreningen har inkomstskattepliktig verksamhet i form av IMD El.

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

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	1 372 956	1 193 928
Balkongavgift	3 600	0
Hysesintäkter bostäder	237 181	223 206
Hysesintäkter lokaler	92 480	91 048
El, moms	118 995	107 343
Pantsättningsavgift	11 444	3 726
Överlåtelseavgift	18 522	10 890
Administrativ avgift	1 029	539
Andrahandsuthyrning	24 500	47 275
Öres- och kronutjämning	1	-0
Summa	1 880 708	1 677 955

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga intäkter	0	8 217
Summa	0	8 217

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel utöver avtal	675	0
Fastighetsskötsel gård enl avtal	42 686	0
Städning enligt avtal	42 972	41 880
Besiktningar	0	12 250
Hissbesiktning	1 700	1 638
Brandskydd	19 390	25 697
Gemensamma utrymmen	0	787
Sophantering	6 832	28 492
Serviceavtal	29 701	19 363
Serviceavtal, hissar	852	0
Förbrukningsmaterial	1 421	120
Summa	146 229	130 227

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Tvättstuga	6 999	8 731
Dörrar och lås/porttele	3 389	0
VVS	0	3 061
Ventilation	29 038	0
Elinstallationer	2 451	0
Hissar	3 880	20 387
Tak	27 300	0
Fasader	0	10 062
Skador/klotter/skadegörelse	0	2 296
Summa	73 057	44 537

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Gemensamma utrymmen	0	85 948
Elinstallationer	0	236 925
Summa	0	322 873

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	105 407	98 498
Uppvärmning	355 500	386 587
Vatten	106 075	108 628
Sophämtning/renhållning	44 174	19 680
Grovsopor	17 265	4 880
Summa	628 421	618 273

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	60 358	53 024
Skadedjursförsäkring	5 553	462
Kabel-TV	14 652	10 824
Bredband	44 363	40 330
Fastighetsskatt	73 290	68 440
Summa	198 216	173 080

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Juridiska åtgärder	17 125	13 594
Inkassokostnader	3 088	1 321
Revisionsarvoden extern revisor	22 625	22 625
Styrelseomkostnader	0	945
Fritids och trivselkostnader	347	0
Föreningskostnader	13 838	50 202
Förvaltningsarvode enl avtal	167 213	160 617
Överlåtelsekostnad	18 522	12 036
Pantsättningskostnad	12 642	5 160
Administration	10 709	5 092
Konsultkostnader	10 649	14 667
Bostadsrätterna Sverige	5 710	0
Föreningsavgifter	540	0
Summa	283 007	286 259

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	41 000	41 000
Arbetsgivaravgifter	7 809	6 208
Summa	48 809	47 208

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	227 568	208 793
Kostnadsränta skatter och avgifter	1 105	0
Summa	228 673	208 793

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	13 457 824	13 457 824
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	13 457 824	13 457 824
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-1 480 363	-1 345 783
Årets avskrivning	-259 224	-134 580
Utgående ackumulerad avskrivning	-1 739 587	-1 480 363
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	11 718 237	11 977 461
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	25 033 000	22 124 000
Taxeringsvärde mark	46 000 000	50 000 000
Summa	71 033 000	72 124 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	102 913	102 913
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	102 913	102 913
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-90 136	-78 346
Årets avskrivning	-11 784	-11 790
Utgående ackumulerad avskrivning	-101 920	-90 136
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	993	12 777

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	286	67 501
Transaktionskonto	267 626	262 149
Borgo räntekonto	803 280	449 602
Summa	1 071 192	779 252

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	32 992	22 733
Förutbet försäkr premier	20 477	19 414
Förutbet kabel-TV	3 697	3 663
Förutbet bredband	16 132	12 099
Upplupna intäkter	10 431	6 697
Summa	83 729	64 606

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Handelsbanken	2026-06-30	2,57 %	600 000	600 000
Handelsbanken	2026-06-30	2,57 %	1 309 500	1 309 500
Handelsbanken	2026-12-01	2,51 %	1 000 000	1 000 000
Handelsbanken	2026-03-02	2,95 %	700 000	700 000
Handelsbanken	2027-06-30	4,18 %	1 000 000	1 000 000
Handelsbanken	2026-04-30	4,40 %	2 000 000	2 000 000
Handelsbanken	2026-06-01	4,39 %	600 000	600 000
Summa			7 209 500	7 209 500
Varav kortfristig del			6 209 500	3 609 500

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 7 209 500 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, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	0	267
Uppl kostn el	12 693	11 864
Uppl kostnad Värme	46 284	36 530
Uppl kostn räntor	20 865	17 107
Uppl kostn vatten	17 723	15 984
Uppl kostnad Sophämtning	7 157	5 931
Uppl kostnad arvoden	42 274	42 274
Beräknade uppl. sociala avgifter	13 282	13 282
Förutbet hyror/avgifter	167 001	159 805
Summa	327 279	303 044

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	20 465 000	20 465 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-22.

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

Maria Perstedt
Ordförande

Mårten Gauffin
Styrelseledamot

Natasha Azarmi
Styrelseledamot

Ronny Sejersen
Styrelseledamot

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

Camilla Lindstaf
Extern revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

02.06.2026 20:12

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 22.05.2026 12:43

DOCUMENT ID:

Sygl_X3pyGx

ENVELOPE ID:

SJrum3pJGx-Sygl_X3pyGx

DOCUMENT NAME:

Brf Vitbetan 25, 716421-8948 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

20 pages

SHA-512:

69f4ebd3ef02b833f9f4ca47cdd72015c303d095ca77111
7e17580996fd9cf8752b3276fc4cd27150bb2712f966784
ed3479d021e75ef7f9c4c8f847c1166a1a

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. NILS SEJERSEN ronnysejersen@gmail.com	 Signed Authenticated	22.05.2026 12:53 22.05.2026 12:50	eID Low	Swedish BankID IP: 78.69.187.153
2. NATASHA AZARMI natashaazarmi@hotmail.com	 Signed Authenticated	24.05.2026 22:25 24.05.2026 22:22	eID Low	Swedish BankID IP: 178.16.216.113
3. MARIA PERSTEDT mariaperstedt@gmail.com	 Signed Authenticated	27.05.2026 11:36 27.05.2026 11:31	eID Low	Swedish BankID IP: 178.16.216.89
4. MÅRTEN JOHN-JOHN GAUFFIN marten.jj.gauffin@gmail.com	 Signed Authenticated	02.06.2026 17:35 02.06.2026 17:35	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.71.241
5. CAMILLA MONIKA HELEN A LINDSTAF info@toressonrevision.se	 Signed Authenticated	02.06.2026 20:12 02.06.2026 20:11	eID Low	Swedish BankID IP: 37.250.246.13

* 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 25, org.nr 716421-8948.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF
Vitbetan 25 för räkenskapsåret 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen i allt väsentligt
upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i
alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens
ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella
resultat för året enligt årsredovisningslagen.
Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens
övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer
resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.
Mitt ansvar enligt den standarden 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 detta 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 på fel.

Vid upprättande av årsredovisningen ansvarar styrelsen för
bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta
verksamheten. Den upplyser, när så 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 på fel, och att lämna en
revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig
säkerhet är en hög grad av säkerhet, men det är ingen
garanti för att en revision som utförts enligt god
revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en
väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan
uppträda på grund av oegentligheter eller fel 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 min revision använder jag professionellt
omdöme och har en professionellt skeptisk inställning
under hela revisionen.

Jag måste informera om betydelsefulla iakttagelser under
revisionen, däribland 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 BRF
Vitbetan 25 för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till
dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet
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:

1. företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
2. 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 grunder 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.

Den dag som framgår av min elektroniska signatur

Camilla Lindstaf



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

02.06.2026 20:12

SENT BY OWNER:

SBC Digital signing · 22.05.2026 12:43

DOCUMENT ID:

r180Xn6JMg

ENVELOPE ID:

SylH_X3p1zl-r180Xn6JMg

DOCUMENT NAME:

RB BRF Vitbetan 25 2025.pdf

2 pages

SHA-512:

ba960bac6619f6767dceda73e92a10a10be4ced769cf52
3b372501adb94947339741432b8dd9f7d179d87b74677
f20128ee22fac09f46f4001e832799c095d4f

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. CAMILLA MONIKA HELEN A LINDSTAF	Signed	02.06.2026 20:12	eID	Swedish BankID
info@toressonrevision.se	Authenticated	02.06.2026 20:11	Low	IP: 37.250.246.13

* 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

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

 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