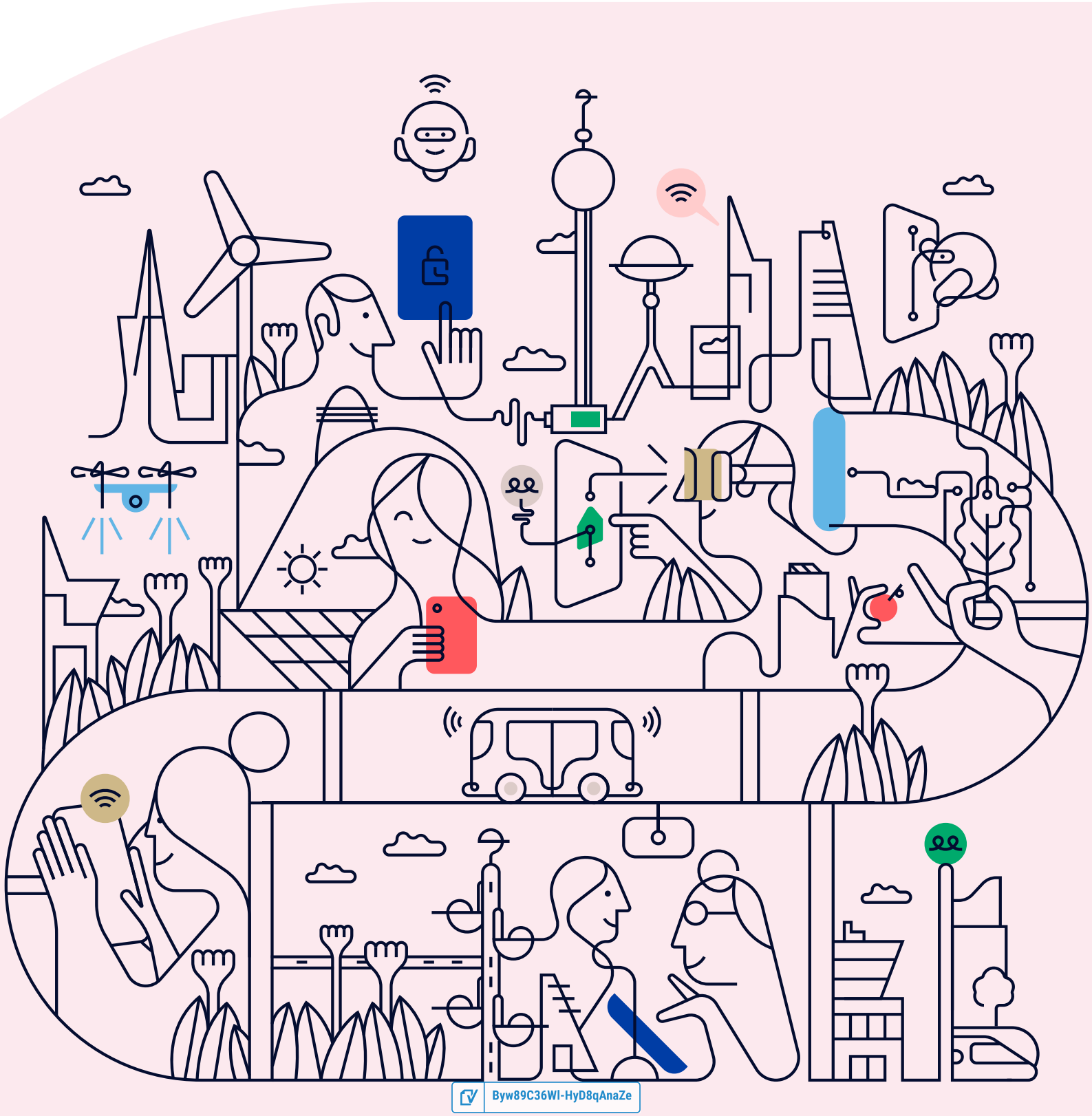
2025
Årsredovisning

Brf Vitbetan 19



Byw89C36WI-HyD8qAnaZe

Välkommen till årsredovisningen för Brf Vitbetan 19

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. 6
Upplysning vid förlust ..... s. 6
Förändringar i eget kapital ..... s. 7
Resultatdisposition ..... s. 7

Resultaträkning ..... **s. 8**

Balansräkning ..... **s. 9**

Kassaflödesanalys ..... **s. 11**

Noter ..... **s. 12**

Underskrifter ..... **s. 19**

Byw89C36WI-HyD8qAnaZe

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.

Byw89C36WI-HyD8qAnaZe

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 1998-12-22. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2000-12-10 och nuvarande stadgar registrerades 2018-11-28 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 19	2000	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Stockholms Stads Brandförsäkringsko

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1932 och består av 1 flerbostadshus.

Värdeåret är 1990.

Föreningen har 1 hyreslägenhet och 27 bostadsrätter om totalt 1 457 kvm 2 lokaler och 1 bostadsrättslokal om totalt 229 kvm. Byggnadernas totalyta är 1 686 kvm.

Styrelsens sammansättning

Joakim Hagman	Ordförande
Sara Cecilia Långvik	Styrelseledamot
Sara Lingevall	Styrelseledamot
Jesper Klippberg	Kassör
Paulina Stipec	Suppleant
Henrik Östlund	Suppleant

Valberedning

Sanna Forslund

Byw89C36WI-HyD8qAnaZe

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

Camilla Lindstaf Extern revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-04-06.

Extra föreningsstämma hölls 2025-04-27. Antangande av nya stadgar.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2072. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Utförda historiska underhåll

2003	Nya balkonger
2011	Reparation av tak mot gård Reparation av fasad mot gård och gata Byte till säkerhetsklassade lägenhetsdörrar
2013	Tätning av trottoar närmast fastigheten på gatusidan Nya balkonger mot gatan
2014	Ny vägg mellan hyreslokal och lokal ägd av Copon/Bisterbask
2014-2015	Ventilation åtgärdad i lokal ägd av Copon/Bisterbask och Hyreslokal Nytt golv i lokal ägd av Copon/Bisterbask pga vattenskada Radonmätning av lägenheter
2016	Underhåll av fönsterkarmar Byte av termostater
2016-2017	Åtgärder från ventilationskontroll - Insättning av tilluftsventiler fönster
2017	Stamspolning
2018	Byte av undercentral
2018-2019	OVK, injustering
2020	Kollektivt bredband från Ownit Stamspolning
2022	Byte av postboxar Digital anslagstavla/tvättstuga bokning

Byw89C36WI-HyD8qAnaZe

2022
- Byte av porttelefon
- Stamspolning
- Målning trapphus
- Entrédörr uppfräschning

2023
- Slipning av trappa
- Nya namnskyltar på lägenhetsdörrar

2024
- Totalmodernisering av hiss (ny motor, nytt styrsystem, renovering av korg, tillgänglighetsanpassad m.m.)
- Byte av säkerhetsdörr från gata ner till soprum
- OVK och injustering
- Omläggning av tak på specifika områden

2025
- Modernisering av tvättstuga
- Renovering av hyreslokal
- Mindre markarbete på innergård

Planerade underhåll

2026
- Stamspolning
- Måla/renovera fönster

Avtal med leverantörer

Digitalt låssystem för dörr, tvättstuga samt anslagstavla	Safeteam
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges Bostadsrätts Centrum
El	Fortum AB
Fastighetsskötsel	SBC Sveriges Bostadsrätts Centrum
Försäkring	Stockholms Stads Brandförsäkringskontor
Hiss	Stockholm Hiss- & Elteknik AB
Internet	Ownit AB
Mekaniska lås och nycklar	Söderlås
OVK	AB Franska Bukten
Porttelefon	Tele2 Sverige AB
Snöskottning	Repexpressen AB
Sophämtning	Prezero Recycling AB
Städ	Eds
Teknisk förvaltning	SBC Sveriges Bostadsrätts Centrum

Byw89C36WI-HyD8qAnaZe

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Hyran för föreningens hyresrätt justerades med 10,0 %. Under året har även en ny hyresgäst tillträtt i föreningens lokal vilket innebär stabila intäkter framöver. Under året har föreningen amorterat totalt 150 000 kr på sina tre lån.

Förändringar i avtal

Under året har föreningen genomfört flera förändringar, bland annat byte av städleverantör för trapphusstädning med städning varannan vecka samt byte av försäkringsbolag. Syftet med förändringar har varit att minska löpande utgifter för föreningen.

Övriga uppgifter

Antagande av nya stadgar, där andrahandsuthyrning tillåts under maximalt fyra (4) år i följd.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 39 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 9. Det har under året skett 4 överlåtelser.

Byw89C36WI-HyD8qAnaZe

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 465 278	1 380 772	1 310 008	1 301 012
Resultat efter fin. poster	-156 614	-162 687	-657 650	-124 965
Soliditet (%)	79	79	80	79
Yttre fond	858 819	648 897	880 899	804 771
Taxeringsvärde	77 691 000	73 464 000	73 464 000	73 464 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	820	741	689	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	79,5	67	76,9	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	3 404	3 508	3 174	3 322
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	2 932	3 021	2 860	3 115
Sparande / kvm totalyta, kr	178	43	0	133
Elkostnad / kvm totalyta, kr	9	30	33	41
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	135	163	131	119
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	57	63	44	35
Energikostnad / kvm totalyta, kr	201	255	208	195
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,19	4,87	4,52	1,88
Räntekänslighet (%)	4,11	4,7	4,61	-

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

Årets resultat uppgår till minus 156 tkr. Resultatet påverkas av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll och högre externa kostnader under året. Jämförelsen med föregående år påverkas även av att engångsintäkter/stöd som fanns 2024 inte återkom 2025. Trots minusresultatet är kassaflödet från den löpande verksamheten positivt och likvida medel har ökat under året, samtidigt som föreningen amorterat 150 tkr

Byw89C36WI-HyD8qAnaZe

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	22 088 908	-	-	22 088 908
Upplåtelseavgifter	284 201	-	-	284 201
Fond, yttre underhåll	648 897	-23 151	233 073	858 819
Balkong fond	154 097	-	-	154 097
Kapitaltillskott	1 110 064	-	-	1 110 064
Balanserat resultat	-4 019 019	-139 536	-233 073	-4 391 628
Årets resultat	-162 687	162 687	-156 614	-156 614
Eget kapital	**20 104 461**	**0**	**-156 614**	**19 947 847**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-4 158 555
Årets resultat	-156 614
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-233 073
Totalt	**-4 548 242**
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Av fond för yttre underhåll ianspråktas	79 554
Avsättning till balkongfond	-10 800
Balanseras i ny räkning	**-4 479 488**

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

Byw89C36WI-HyD8qAnaZe

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 476 079	1 380 772
Övriga rörelseintäkter	3	46 386	213 604
Summa rörelseintäkter		**1 522 465**	**1 594 376**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-851 268	-871 508
Övriga externa kostnader	9	-203 834	-193 283
Personalkostnader	10	-77 273	-75 298
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-388 550	-381 064
Summa rörelsekostnader		**-1 520 925**	**-1 521 153**
RÖRELSERESULTAT		**1 540**	**73 223**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1 911	5 668
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-160 065	-241 578
Summa finansiella poster		**-158 154**	**-235 910**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**-156 614**	**-162 687**
ÅRETS RESULTAT		**-156 614**	**-162 687**

Byw89C36WI-HyD8qAnaZe

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 20	23 703 476	23 941 432
Maskiner och inventarier	13	0	0
Pågående projekt	14	0	150 594
Summa materiella anläggningstillgångar		**23 703 476**	**24 092 026**
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	15	2 800	2 800
Andra långfristiga fordringar		898 188	898 188
Summa finansiella anläggningstillgångar		**900 988**	**900 988**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**24 604 464**	**24 993 014**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		69 649	15 816
Övriga fordringar	16	486 557	450 839
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	67 931	8 591
Summa kortfristiga fordringar		**624 137**	**475 246**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**624 137**	**475 246**
SUMMA TILLGÅNGAR		**25 228 601**	**25 468 260**

Byw89C36WI-HyD8qAnaZe

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		23 483 173	23 483 173
Fond för yttre underhåll		858 819	648 897
Balkongfond		154 097	154 097
Summa bundet eget kapital		**24 496 089**	**24 286 167**
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-4 391 628	-4 019 019
Årets resultat		-156 614	-162 687
Summa ansamlad förlust		**-4 548 242**	**-4 181 706**
SUMMA EGET KAPITAL		**19 947 847**	**20 104 461**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18, 20	725 000	5 040 400
Summa långfristiga skulder		**725 000**	**5 040 400**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18, 20	4 217 900	52 500
Leverantörsskulder		78 820	60 711
Skatteskulder		15 178	0
Övriga kortfristiga skulder		26 071	25 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	217 785	185 188
Summa kortfristiga skulder		**4 555 754**	**323 399**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**25 228 601**	**25 468 260**

Byw89C36WI-HyD8qAnaZe

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	**1 540**	**73 223**
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	388 550	375 581
	390 090	**448 804**
Erhållen ränta	1 911	5 668
Erlagd ränta	-159 935	-268 273
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**232 066**	**186 199**
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-103 611	-2 663
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	66 825	-19 964
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**195 280**	**163 572**
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-822 106
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**0**	**-822 106**
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	0	10 800
Upptagna lån	0	343 839
Amortering av lån	-150 000	-72 320
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	**-150 000**	**282 319**
ÅRETS KASSAFLÖDE	**45 280**	**-376 215**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	**440 143**	**816 359**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	**485 423**	**440 143**

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Byw89C36WI-HyD8qAnaZe

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Vitbetan 19 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.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, 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	1,25 - 2,94 %
Yttertak	3,99 %
Fasader	3,99 %
Dörrar & portar	2,94 %
Stamledningar VA	4,54 %
Stamledningar Värme	3,03 %
El	2,50 %
Hissar	2,86 %
Ventilation	3,33 %

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.

Fastighetslån

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

Byw89C36WI-HyD8qAnaZe

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	1 144 884	1 075 500
Årsavgifter lokaler	46 416	46 416
Balkongavgift	10 800	0
Hyresintäkter bostäder	92 304	83 916
Hyresintäkter lokaler	0	117 372
Hyresintäkter lokaler, moms	145 500	0
Nycklar/lås vidarefakturering	2 244	511
Dröjsmålsränta	-140	0
Pantsättningsavgift	5 843	3 438
Överlåtelseavgift	6 174	2 866
Administrativ avgift	637	196
Andrahandsuthyrning	21 416	9 559
Vidarefakturerade kostnader	0	41 003
Öres- och kronutjämning	1	-5
Summa	**1 476 079**	**1 380 772**

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Extra statligt stöd	0	169 093
Övriga erhållna bidrag	1 260	420
Återbäring försäkringsbolag	45 126	44 091
Summa	**46 386**	**213 604**

Byw89C36WI-HyD8qAnaZe

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	0	5 907
Fastighetsskötsel utöver avtal	619	2 751
Städning enligt avtal	23 081	61 639
Hissbesiktning	1 813	1 738
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	0	22 500
Brandskydd	1 792	0
Gårdkostnader	0	1 963
Gemensamma utrymmen	3 311	511
Snöröjning/sandning	8 682	3 396
Serviceavtal	0	541
Mattvätt/Hyrmattor	3 327	0
Förbrukningsmaterial	0	2 558
Summa	**42 625**	**103 504**

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	725	45 463
Hyreslägenheter	0	650
Tvättstuga	675	4 960
Dörrar och lås/porttele	7 652	17 645
VVS	53 700	17 286
Ventilation	22 901	0
Hissar	0	24 899
Mark/gård/utemiljö	48 510	0
Summa	**134 164**	**110 903**

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Underhåll av byggnad	550	0
Tvättstuga	79 004	0
Dörrar och lås	0	23 151
Summa	**79 554**	**23 151**

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	15 040	50 167
Uppvärmning	227 263	274 045
Vatten	96 336	106 393
Sophämtning/renhållning	60 178	65 861
Grovsopor	567	0
Summa	**399 384**	**496 466**

Byw89C36WI-HyD8qAnaZe

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	44 957	0
Kabel-TV	7 196	5 313
Bredband	58 207	71 891
Fastighetsskatt	85 182	60 280
Summa	**195 542**	**137 484**

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Tele- och datakommunikation	1 651	2 070
Juridiska åtgärder	0	1 813
Inkassokostnader	978	514
Revisionsarvoden extern revisor	19 000	20 232
Styrelseomkostnader	1 600	800
Fritids och trivselkostnader	0	701
Föreningskostnader	936	488
Förvaltningsarvode enl avtal	145 932	137 417
Överlåtelsekostnad	6 174	6 018
Pantsättningskostnad	9 114	5 160
Administration	13 449	18 070
Konsultkostnader	5 000	0
Summa	**203 834**	**193 283**

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	58 800	57 298
Arbetsgivaravgifter	18 473	18 000
Summa	**77 273**	**75 298**

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	160 065	241 578
Summa	**160 065**	**241 578**

Byw89C36WI-HyD8qAnaZe

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	28 860 111	28 183 113
Årets inköp	150 594	676 998
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**29 010 705**	**28 860 111**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-4 918 679	-4 537 612
Årets avskrivning	-388 550	-381 067
Utgående ackumulerad avskrivning	**-5 307 229**	**-4 918 679**
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	**23 703 476**	**23 941 432**
I utgående restvärde ingår mark med	*8 518 125*	*8 518 125*
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	36 691 000	28 464 000
Taxeringsvärde mark	41 000 000	45 000 000
Summa	**77 691 000**	**73 464 000**

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	18 431	18 431
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**18 431**	**18 431**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-18 431	-18 431
Utgående ackumulerad avskrivning	**-18 431**	**-18 431**
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	**0**	**0**

NOT 14, PÅGÅENDE OM- OCH TILLBYGGNAD

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående balans	150 594	0
Årets investeringar	0	150 594
Omfört till Byggnad	-150 594	0
Summa pågående arbeten	**0**	**150 594**

Byw89C36WI-HyD8qAnaZe

NOT 15, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2025-12-31	2024-12-31
Insats Bostadsrätterna	2 800	2 800
Summa	**2 800**	**2 800**

NOT 16, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	1 134	972
Skattefordringar	0	9 724
Transaktionskonto	138 129	170 598
Borgo räntekonto	347 294	269 545
Summa	**486 557**	**450 839**

NOT 17, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	7 560	6 792
Förutbet försäkr premier	46 555	0
Förutbet kabel-TV	1 815	1 799
Förutbet bredband	12 001	0
Summa	**67 931**	**8 591**

NOT 18, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors-ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Handelsbanken	2028-03-30	4,14 %	745 000	765 000
SBAB	2026-11-09	3,00 %	2 231 268	2 296 268
SBAB	2026-11-09	3,01 %	1 966 632	2 031 632
Summa			**4 942 900**	**5 092 900**
Varav kortfristig del			4 217 900	52 500

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 4 680 400 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.

Byw89C36WI-HyD8qAnaZe

NOT 19, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	408	125
Uppl kostnad Städning entrepr	1 500	2 453
Uppl kostn el	581	4 453
Uppl kostnad Värme	32 221	29 775
Uppl kostn räntor	1 714	1 584
Uppl kostn vatten	16 966	15 655
Uppl kostnad Sophämtning	8 670	7 784
Förutbet hyror/avgifter	155 725	123 359
Summa	**217 785**	**185 188**

NOT 20, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	18 800 000	18 800 000

NOT 21, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Ny bredbandsleverantör har godkänts och avtalet träder i kraft i november 2026.

Byw89C36WI-HyD8qAnaZe

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-27.

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

Stockholm

Jesper Klippberg
Kassör

Joakim Hagman
Ordförande

Sara Cecilia Långvik
Styrelseledamot

Sara Lingevall
Styrelseledamot

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

Camilla Lindstaf
Extern revisor

Byw89C36WI-HyD8qAnaZe



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
05.05.2026 09:22

SENT BY OWNER:
SBC Digital signering · 27.04.2026 14:45

DOCUMENT ID:
HyD8qAnaZe

ENVELOPE ID:
Byw89C36Wl-HyD8qAnaZe

DOCUMENT NAME:
Brf Vitbetan 19, 769603-7246 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf
21 pages

SHA-512:
19269cad7c59188168a0bb8abfd1386b0ee1037f98aca839f9ac9079b00db65c2457db5dd3a0c1c7a83cefdba671b03eadbb3bae585b70fd531044212901d822

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. JESPER KLIPPBERG	Signed	27.04.2026 14:53	eID	Swedish BankID
jesper.klippberg@gmail.com	Authenticated	27.04.2026 14:49	Low	IP: 212.107.139.91
2. SARA LINGEVALL	Signed	27.04.2026 14:59	eID	Swedish BankID
saralingevall@gmail.com	Authenticated	27.04.2026 14:58	Low	IP: 94.234.80.79
3. SARA CECILIA LÅNGVIK	Signed	28.04.2026 10:18	eID	Swedish BankID
slangvik@hotmail.com	Authenticated	27.04.2026 16:13	Low	IP: 90.233.210.91
4. JOAKIM HAGMAN	Signed	05.05.2026 09:01	eID	Swedish BankID
hagmanjoakim@gmail.com	Authenticated	05.05.2026 09:00	Low	IP: 194.71.244.98
5. CAMILLA MONIKA HELENA LINDSTAF	Signed	05.05.2026 09:22	eID	Swedish BankID
info@toressonrevision.se	Authenticated	05.05.2026 09:21	Low	IP: 37.250.158.12

* 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 19, org.nr 769603-7246.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden
Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Vitbetan 19 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 uppstå 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 19 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.

rywL9Cnabx-rJWDI502pZg

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.

Dag som framgår av min digitala signatur

Camilla Lindstaf

rywL9Cnabx-rJWDI502pZg

SEALED BY Verified RYWL9CNABX-RJWDI502PZG

Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
05.05.2026 09:22

SENT BY OWNER:
SBC Digital signering · 27.04.2026 14:45

DOCUMENT ID:
rJWDI502pZg

ENVELOPE ID:
rywL9Cnabx-rJWDI502pZg

DOCUMENT NAME:
RB BRF Vitbetan 19 2025.pdf
2 pages

SHA-512:
386e9b6e82342e9444070be4bf85b0c0c4132ceb87044686513e43abc9cf9a26dd9ba76ef7a298f50d46fdddf4f3c0fa8cfd25897b394e4ab80f2a982471aa35

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. CAMILLA MONIKA HELENA LINDSTAF	Signed	05.05.2026 09:22	eID	Swedish BankID
info@toressonrevision.se	Authenticated	05.05.2026 09:21	Low	IP: 37.250.158.12

* 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