



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Vitbetan 18

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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

## Innehåll

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 4
Flerårsöversikt .....	s. 5
Förändringar i eget kapital .....	s. 5
Resultatdisposition .....	s. 6
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 8</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 11</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 17</b>

# 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 1982-11-01. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1984-09-07 och nuvarande stadgar registrerades 2000-08-07 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 fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
VITBETAN 18	1985	Stockholm

Fastigheten är försäkrad hos S&p Insurance Consulting AB.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1931 och består av 1 flerbostadshus

Värdeåret är 1945

Föreningen har 35 bostadsrätter om totalt 1 421 kvm och 2 lokaler om 120 kvm. Byggnadernas totalyta är 1541 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Matthis Stenius	Ordförande
August Theodor Borg	Styrelseledamot
Evelina Modesty Elisabeth Bergquist	Styrelseledamot
Julia Persson	Styrelseledamot
Matilda Eriksson	Styrelseledamot
Michael André Pommer	Suppleant

### Valberedning

Siv Nilsson

Maria Svedberg

## Revisorer

Anders Karlén Auktoriserad revisor Moore Allegretto

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-21.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2050.

## Utförda historiska underhåll

- 2023 ● Renovering av torktumlare
- 2022-2023 ● Renovering & målning av utsida fönster och balkongdörrar. - Kompletterande åtgärder vår 2023.
- 2021-2023 ● Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) - Kompletterande åtgärder vår 2023.
- 2021 ● Besiktning av taket
- 2019 ● Högtrycksspolning av stammar - Rensning/högtrycksspolning av stammar samt vattenlås i kök och badrum i förebyggande underhållssyfte  
Renovering och målning av tvättstuga och källargång  
Renovering och målning av våra två lokaler  
Renovering av ytterporten  
Byte av avloppsstammar i källargrunden  
Renovering av sprickor i husgrunden  
Omläggning av dräneringen på innergården
- 2017 ● Radonmätning - Årsmedelvärde: mindre än 20 Bq/m<sup>3</sup> (Riktvärde: 200 Bq/m<sup>3</sup>)
- 2016 ● Torktumlare
- 2015 ● Postboxar - Montering av postboxar på entréplan
- 2014 ● Fiberanslutning - Anslutning av lägenheter och lokaler till fibernod
- 2013 ● Fasad - Reparation och målning av fasader
- 2012 ● Fjärrvärmecentral - Byte av fjärrvärmecentral samt injustering av element
- 2010 ● Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) - Godkänd. Utförda åtgärder inkluderar rengjorda kanalbottnar, nya överluftsdon monterade, otillåtna spisfläktar demonterade
- 2009 ● Elstambyte
- 2004 ● Tvättmaskiner - Byte av två maskiner

- 2003 ● Högtrycksspolning av stammar - Rensning/högtrycksspolning av stammar samt vattenlås i kök och badrum i förebyggande underhållssyfte
- 2002 ● Renovering av fönster - Renovering av sydsidans fönster
- 2001 ● Ommålning entré och lägenhetsdörrar
- 1999 ● Nyinstallation hiss
- 1991 ● Rörstambyte

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

#### Ekonomi

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-02-01 med 10,00%.

#### Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 57 st. Tillkommande medlemmar under året var 4 och avgående medlemmar under året var 5. Vid räkenskapsårets slut fanns det 56 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 4 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	1 540 816	1 389 592	1 311 368	1 213 071
Resultat efter fin. poster	91 111	-1 167 850	152 910	187 897
Soliditet (%)	0	0	0	0
Yttre fond	190 000	456 514	266 514	133 257
Taxeringsvärde	62 334 000	62 334 000	44 419 000	44 419 000
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	915	755	741	689
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	82,6	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	4 570	4 641	4 140	4 150
Skuldsättning per kvm	4 215	4 279	3 817	3 827
Sparande per kvm	145	-	-	-
Elkostnad per kvm totalyta, kr	86	123	69	30
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	169	150	142	131
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	47	38	35	33
Energikostnad per kvm	301	311	246	194
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,74	-	-	-
Räntekänslighet	5,06	-	-	-

Soliditet (%) definieras som justerat eget kapital / totalt kapital

Sparande definieras som (årets resultat + avskrivningar + planerat underhåll) / totalyta

Energikostnad definieras som (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta

Kostnader för el (totalt 96 249 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

Räntekänslighet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet

## Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	2 657 187	-	-	2 657 187
Upplåtelseavgifter	1 684 076	-	-	1 684 076
Fond, yttre underhåll	456 514	-456 514	190 000	190 000
Balanserat resultat	-7 127 494	-711 336	-190 000	-8 028 829
Årets resultat	-1 167 850	1 167 850	91 111	91 111
<b>Eget kapital</b>	<b>-3 497 566</b>	<b>0</b>	<b>91 111</b>	<b>-3 406 455</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-7 838 829
Årets resultat	91 111
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-190 000
<b>Totalt</b>	<b>-7 937 718</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	55 444
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>-7 882 274</b>

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



## Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	1 540 816	1 389 592
Övriga rörelseintäkter	3	32 146	4 946
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 572 962</b>	<b>1 394 538</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-931 880	-2 143 456
Övriga externa kostnader	9	-137 668	-225 867
Personalkostnader	10	-98 564	-65 704
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-77 352	-82 343
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 245 464</b>	<b>-2 517 370</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>327 498</b>	<b>-1 122 832</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		8 171	3 413
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-244 558	-48 431
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-236 387</b>	<b>-45 018</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>91 111</b>	<b>-1 167 850</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>91 111</b>	<b>-1 167 850</b>

## Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	12	2 657 449	2 731 489
Maskiner och inventarier	13	7 997	11 309
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>2 665 447</b>	<b>2 742 799</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Långfristiga värdepappersinnehav	14	2 800	2 800
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>2 800</b>	<b>2 800</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>2 668 247</b>	<b>2 745 599</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		2 581	2 688
Övriga fordringar	15	795 726	645 803
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>798 307</b>	<b>648 491</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>798 307</b>	<b>648 491</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>3 466 554</b>	<b>3 394 090</b>

## Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		4 341 263	4 341 263
Fond för yttre underhåll		190 000	456 514
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>4 531 263</b>	<b>4 797 777</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-8 028 829	-7 127 494
Årets resultat		91 111	-1 167 850
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-7 937 718</b>	<b>-8 295 343</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>-3 406 455</b>	<b>-3 497 566</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	6 494 623	6 594 697
Leverantörsskulder		54 445	49 791
Skatteskulder		21 762	12 343
Övriga kortfristiga skulder		31 765	31 765
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	270 414	203 060
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>6 873 009</b>	<b>6 891 656</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>3 466 554</b>	<b>3 394 090</b>

## Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>327 498</b>	<b>-1 122 832</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	77 352	82 343
	<b>404 850</b>	<b>-1 040 489</b>
Erhållen ränta	8 171	3 413
Erlagd ränta	-214 662	-46 959
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>198 359</b>	<b>-1 084 035</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	10 584	-32 953
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	51 531	-17 477
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>260 474</b>	<b>-1 134 465</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Upptagna lån	0	790 000
Amortering av lån	-100 074	-77 868
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-100 074</b>	<b>712 132</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>160 400</b>	<b>-422 333</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>572 755</b>	<b>995 088</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>733 155</b>	<b>572 755</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Vitbetan 18 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.

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

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, el, 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:

Maskiner och inventarier	10 %
Byggnad	1,5 - 6,6 %

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 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

#### Fastighetslån

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

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

## NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	1 186 374	1 073 429
Hysesintäkter lokaler	229 996	220 959
Deb. fastighetsskatt	4 376	0
El, moms	113 207	81 860
Pantsättningsavgift	1 575	11 351
Överlåtelseavgift	5 252	0
Andrahandsuthyrning	37	2 000
Öres- och kronutjämnning	-1	-7
<b>Summa</b>	<b>1 540 816</b>	<b>1 389 592</b>

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Elstöd	34 736	0
Övriga intäkter	-2 590	4 946
<b>Summa</b>	<b>32 146</b>	<b>4 946</b>

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Städning enligt avtal	31 152	29 844
Hissbesiktning	2 110	1 965
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	9 375	0
Brandskydd	51 577	0
Gårdkostnader	702	0
Gemensamma utrymmen	2 663	510
Serviceavtal	7 010	6 142
Mattvätt/Hyrmattor	22 673	20 482
Förbrukningsmaterial	450	1 094
<b>Summa</b>	<b>127 712</b>	<b>60 037</b>

## NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Tvättstuga	8 289	33 466
Dörrar och lås/porttele	0	1 268
Ventilation	7 125	0
Hissar	2 994	0
<b>Summa</b>	<b>18 408</b>	<b>34 734</b>

### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Tvättstuga	0	50 065
Ventilation	39 869	294 404
Hiss	15 575	0
Tak	0	15 487
Fönster	0	966 001
<b>Summa</b>	<b>55 444</b>	<b>1 325 957</b>

### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	132 040	189 159
Uppvärmning	259 996	231 566
Vatten	72 482	57 979
Sophämtning/renhållning	48 876	41 350
Grovsopor	5 609	0
<b>Summa</b>	<b>519 003</b>	<b>520 054</b>

### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	34 142	29 689
Bredband	110 216	108 480
Fastighetsskatt	66 955	64 505
<b>Summa</b>	<b>211 313</b>	<b>202 674</b>

### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Tele- och datakommunikation	0	2 745
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	0	2 623
Revisionsarvoden extern revisor	21 501	18 985
Styrelseomkostnader	0	188
Fritids och trivselkostnader	186	0
Föreningskostnader	3 539	2 716
Förvaltningsarvode enl avtal	89 764	87 257
Överlåtelsekostnad	7 352	0
Pantsättningskostnad	3 152	0
Administration	514	27 797
Konsultkostnader	6 250	78 146
Bostadsrätterna Sverige	5 410	5 410
<b>Summa</b>	<b>137 668</b>	<b>225 867</b>

### NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	75 000	49 999
Arbetsgivaravgifter	23 564	15 705
<b>Summa</b>	<b>98 564</b>	<b>65 704</b>

### NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	244 558	48 415
Övriga räntekostnader	0	16
<b>Summa</b>	<b>244 558</b>	<b>48 431</b>

### NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	7 571 402	7 571 402
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>7 571 402</b>	<b>7 571 402</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-4 839 913	-4 760 880
Årets avskrivning	-74 040	-79 033
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-4 913 953</b>	<b>-4 839 913</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>2 657 449</b>	<b>2 731 489</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>1 341 648</i>	<i>1 341 648</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	19 334 000	19 334 000
Taxeringsvärde mark	43 000 000	43 000 000
<b>Summa</b>	<b>62 334 000</b>	<b>62 334 000</b>



<b>NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	33 100	33 100
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>33 100</b>	<b>33 100</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-21 791	-18 481
Avskrivningar	-3 312	-3 310
<b>Utgående avskrivning</b>	<b>-25 103</b>	<b>-21 791</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>7 997</b>	<b>11 309</b>

<b>NOT 14, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Insats Bostadsrätterna	2 800	2 800
<b>Summa</b>	<b>2 800</b>	<b>2 800</b>

<b>NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Skattekonto	46 470	38 066
Momsavräkning	0	27 647
Klientmedel	0	268 264
Fordringar samfällighet/kreditfakturor	7 335	7 335
Upplupna intäkter	8 766	0
Transaktionskonto	223 296	0
Borgo räntekonto	509 859	304 491
<b>Summa</b>	<b>795 726</b>	<b>645 803</b>

**NOT 16, SKULDER TILL  
KREDITINSTITUT**

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
Handelsbanken	2024-02-15	5,07 %	340 000	340 000
Stadshypotek AB	2024-01-30	3,97 %	5 779 623	5 838 447
Handelsbanken	2024-03-01	4,97 %	375 000	416 250
<b>Summa</b>			<b>6 494 623</b>	<b>6 594 697</b>
Varav kortfristig del			6 494 623	6 594 697

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 5 975 503 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**

	2023-12-31	2022-12-31
Uppl kostn räntor	38 074	8 178
Uppl kostnad arvoden	55 000	35 000
Beräknade uppl. sociala avgifter	17 281	10 997
Förutbet hyror/avgifter	160 059	148 885
<b>Summa</b>	<b>270 414</b>	<b>203 060</b>

**NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER**

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	6 606 000	6 606 000

**NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET**

Avgiftshöjning om 3% genomfördes i februari 2024.

## Underskrifter

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

Stockholm

---

August Theodor Borg  
Styrelseledamot

---

Evelina Modesty Elisabeth Bergquist  
Styrelseledamot

---

Julia Persson  
Styrelseledamot

---

Matilda Eriksson  
Styrelseledamot

---

Matthis Stenius  
Ordförande

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

---

Anders Karlén  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

25.04.2024 09:28

SENT BY OWNER:

Anna Edholm · 18.04.2024 16:04

DOCUMENT ID:

r1VtdoRxA

ENVELOPE ID:

HJgQK\_oCe0-r1VtdoRxA

DOCUMENT NAME:

Brf Vitbetan 18, 716417-9223 - Årsredovisning 2023.pdf  
19 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. JULIA HANNA ISABELL PERSSON julia.persson93@hotmail.com	Signed Authenticated	18.04.2024 16:05 18.04.2024 16:05	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1993/08/05) IP: 151.236.204.212
2. Matthis Stenius matthis@me.com	Signed Authenticated	18.04.2024 19:04 18.04.2024 19:04	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1991/03/04) IP: 213.114.135.233
3. Evelina Modesty Elisabeth Bergquist evelina.bergquist92@gmail.com	Signed Authenticated	24.04.2024 15:32 24.04.2024 15:31	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1992/11/05) IP: 213.114.132.131
4. MATILDA ERIKSSON matilda.er@hotmail.com	Signed Authenticated	24.04.2024 19:04 18.04.2024 16:10	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1996/10/24) IP: 94.191.152.216
5. August Theodor Borg august.theodor.borg@gmail.com	Signed Authenticated	24.04.2024 22:03 20.04.2024 08:43	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1992/02/17) IP: 213.114.129.180
6. ANDERS KARLÉN anders.karlen@mooresweden.se	Signed Authenticated	25.04.2024 09:28 25.04.2024 09:28	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1987/09/13) IP: 213.80.18.201

\* 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 Brf Vitbetan 18

Org.nr 716417-9223

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Vitbetan 18 för räkenskapsåret 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2023-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

### *Grund för uttalanden*

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

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

### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### *Revisorns ansvar*

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden.

Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### *Uttalanden*

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Vitbetan 18 för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### *Grund för uttalanden*

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

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

### *Styrelsens ansvar*

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens

organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

#### **Revisorns ansvar**

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

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

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

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

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

Stockholm den dagen som framgår av min elektroniska underskrift

---

Anders Karlén  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:  
25.04.2024 09:27

SENT BY OWNER:  
Anna Edholm · 18.04.2024 16:04

DOCUMENT ID:  
rJ-VYdjRlO

ENVELOPE ID:  
HJQFdiAe0-rJ-VYdjRlO

DOCUMENT NAME:  
Revisionsberättelse Vitbetan 18.pdf  
3 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ANDERS KARLÉN	Signed	25.04.2024 09:27	eID	Swedish BankID (DOB: 1987/09/13)
anders.karlen@mooresweden.se	Authenticated	25.04.2024 09:27	Low	IP: 213.80.18.201

\* 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