



Välkommen till årsredovisningen för Brf Vitbetan 18

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. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 17

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

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

Resultaträkning

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

Balansräkning

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

Kassaflödesanalys

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

Noter

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

Giltighet

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

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 1984-10-29 och nuvarande stadgar registrerades 2022-02-14 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 18	1985	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

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 1 541 kvm.

Styrelsens sammansättning

Evelina Modesty Elisabeth Bergquist	Styrelseledamot
Carl Stuchly	Styrelseledamot
Julia Persson	Styrelseledamot
Max Ericson	Styrelseledamot
Isak Søgaaard Vallinder	Ordförande
Amanda Modée	Suppleant
Benjamin Brunegård	Suppleant
Vera Pålsson	Suppleant

Valberedning

Siv Nilsson
Maria Svedberg

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

Anders Karlén Auktoriserad revisor Moore Allegretto AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-22.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2050.
Underhållsplanen uppdaterades 2021.

Utförda historiska underhåll

- 1991 ● Rörstambyte
- 1999 ● Nyinstallation hiss
- 2001 ● Ommålning entré och lägenhetsdörrar
- 2002 ● Renovering av fönster - Renovering av sydsidans fönster
- 2003 ● Högtrycksspolning av stammar - Rensning/högtrycksspolning av stammar samt vattenlås i kök och badrum i förebyggande underhållssyfte
- 2004 ● Tvättmaskiner - Byte av två maskiner
- 2009 ● Elstambyte
- 2010 ● Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) - Godkänd. Utförda åtgärder inkluderar rengjorda kanalbottnar, nya överluftsdon monterade, otillåtna spisfläktar demonterade
- 2012 ● Fjärrvärmecentral - Byte av fjärrvärmecentral samt injustering av element
- 2013 ● Fasad - Reparation och målning av fasader
- 2014 ● Fiberanslutning - Anslutning av lägenheter och lokaler till fibernod
- 2015 ● Postboxar - Montering av postboxar på entréplan
- 2016 ● Torktumlare
- 2017 ● Radonmätning - Årsmedelvärde: mindre än 20 Bq/m³ (Riktvärde: 200 Bq/m³)

2019	● Omläggning av dräneringen på innergården ● 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
2021	● Besiktning av taket
2021-2023	● Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) - Kompletterande åtgärder vår 2023.
2022-2023	● Renovering & målning av utsida fönster och balkongdörrar. - Kompletterande åtgärder vår 2023.
2023	● Renovering av torktumlare
2024	● Godkänd OVK ● Högtrycksspolning av stammar i förebyggande underhållssyfte
2025	● Rörelsesensorer installerat i trapphus för belysning (energieffektivisering)

Övrig verksamhetsinformation

Kontaktperson från SVOA har varit på plats och gjort bedömningen att föreningen ej har möjlighet att uppfylla kravet kring hushållsnära förpackningsinsamling. SVOA skall tillhandahålla alternativ lösning.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Ökad amortering till 2% per år.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-02-01 med 3%.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 55 st. Tillkommande medlemmar under året var 3 och avgående medlemmar under året var 5. Vid räkenskapsårets slut fanns det 53 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 595 339	1 566 755	1 540 816	1 389 592
Resultat efter fin. poster	119 308	108 453	91 111	-1 167 850
Soliditet (%)	0	0	0	0
Yttre fond	540 475	350 296	190 000	456 514
Taxeringsvärde	63 393 000	62 334 000	62 334 000	62 334 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	939	921	915	755
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	83,6	83,5	82,6	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	4 347	4 431	4 570	4 641
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	4 008	4 086	4 215	4 279
Sparande / kvm totalyta, kr	149	121	145	-
Elkostnad / kvm totalyta, kr	79	62	86	123
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	185	211	169	150
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	66	75	47	38
Energikostnad / kvm totalyta, kr	330	368	301	311
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,89	4,03	3,74	-
Räntekänslighet (%)	4,62	4,81	5,06	-

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 82 458 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	2 657 187	-	-	2 657 187
Upplåtelseavgifter	1 684 076	-	-	1 684 076
Fond, yttre underhåll	350 296	-	190 179	540 475
Balanserat resultat	-8 098 014	108 453	-190 179	-8 179 741
Årets resultat	108 453	-108 453	119 308	119 308
Eget kapital	-3 298 003	0	119 308	-3 178 695

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-7 989 562
Årets resultat	119 308
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-190 179
Totalt	-8 060 433

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	33 436
Balanseras i ny räkning	-8 026 997

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	1 595 339	1 566 755
Summa rörelseintäkter		1 595 339	1 566 755
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3, 4, 5, 6, 7	-917 152	-903 473
Övriga externa kostnader	8	-171 157	-157 957
Personalkostnader	9	-72 283	-72 281
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-77 352	-77 352
Summa rörelsekostnader		-1 237 943	-1 211 063
RÖRELSERESULTAT		357 396	355 692
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		4 253	10 595
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-242 340	-257 834
Summa finansiella poster		-238 087	-247 239
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		119 308	108 453
ÅRETS RESULTAT		119 308	108 453

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 18	2 509 369	2 583 409
Maskiner och inventarier	12	1 373	4 685
Summa materiella anläggningstillgångar		2 510 743	2 588 095
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	13	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		2 513 543	2 590 895
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		3 941	3 838
Övriga fordringar	14	840 127	766 067
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	55 720	58 188
Summa kortfristiga fordringar		899 788	828 093
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		899 788	828 093
SUMMA TILLGÅNGAR		3 413 330	3 418 987

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		4 341 263	4 341 263
Fond för yttre underhåll		540 475	350 296
Summa bundet eget kapital		4 881 738	4 691 559
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-8 179 741	-8 098 014
Årets resultat		119 308	108 453
Summa fritt eget kapital		-8 060 433	-7 989 562
SUMMA EGET KAPITAL		-3 178 695	-3 298 003
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	0	5 661 975
Summa långfristiga skulder		0	5 661 975
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	6 177 025	633 824
Leverantörsskulder		53 090	59 593
Skatteskulder		4 763	12 294
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	357 147	349 304
Summa kortfristiga skulder		6 592 025	1 055 015
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		3 413 330	3 418 987

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	357 396	355 692
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	77 352	77 352
	434 748	433 044
Erhållen ränta	4 253	10 595
Erlagd ränta	-243 230	-260 159
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	195 770	183 480
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	13 196	-59 951
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-5 301	45 130
Kassaflöde från den löpande verksamheten	203 665	168 659
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-118 774	-198 824
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-118 774	-198 824
ÅRETS KASSAFLÖDE	84 891	-30 165
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	702 990	733 155
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	787 881	702 990

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Vitbetan 18 är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturor. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

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, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1,50 - 6,60 %
Maskiner och inventarier	10,00 %

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.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	1 255 882	1 219 234
Hysesintäkter lokaler	246 056	240 324
Deb. fastighetsskatt	4 376	4 376
El, moms	78 343	89 395
Pantsättningsavgift	7 056	6 542
Överlåtelseavgift	2 940	4 299
Administrativ avgift	196	196
Andrahandsuthyrning	490	2 389
Öres- och kronutjämning	0	-0
Summa	1 595 339	1 566 755

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel utöver avtal	1 813	0
Städning enligt avtal	30 332	32 652
Städning utöver avtal	7 130	0
Hissbesiktning	2 339	2 263
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	0	6 750
Brandskydd	7 440	10 725
Myndighetstillsyn	725	0
Gårdkostnader	393	3 093
Gemensamma utrymmen	3 415	0
Serviceavtal	6 840	6 588
Serviceavtal, hissar	3 058	0
Förbrukningsmaterial	220	604
Summa	63 706	62 675

NOT 4, REPARATIONER

	2025	2024
Trapphus/port/entr	3 681	0
Dörrar och lås/porttele	6 363	4 086
VVS	3 625	51 089
Värmeanläggning/undercentral	1 925	0
Elinstallationer	6 589	0
Hissar	1 083	3 206
Summa	23 266	58 381

NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Elinstallationer	33 436	0
Summa	33 436	0

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	121 630	94 942
Uppvärmning	285 748	325 227
Vatten	101 685	115 135
Sophämtning/renhållning	74 158	61 746
Grovsopor	3 738	5 601
Summa	586 959	602 651

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	38 455	24 808
Kabel-TV	22 120	0
Bredband	76 940	86 568
Fastighetsskatt	72 270	68 390
Summa	209 785	179 766

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Tele- och datakommunikation	2 658	474
Juridiska åtgärder	16 001	0
Revisionsarvoden extern revisor	24 062	21 544
Styrelseomkostnader	2 160	0
Fritids och trivselkostnader	0	300
Föreningskostnader	765	2 072
Förvaltningsarvode enl avtal	97 471	93 531
Överlåtelsekostnad	4 116	8 024
Pantsättningskostnad	10 584	6 880
Administration	1 680	1 507
Konsultkostnader	6 250	23 625
Bostadsrätterna Sverige	5 410	0
Summa	171 157	157 957

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	55 002	55 000
Arbetsgivaravgifter	17 281	17 281
Summa	72 283	72 281

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	242 340	257 815
Dröjsmålsränta	0	19
Summa	242 340	257 834

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	7 571 402	7 571 402
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	7 571 402	7 571 402
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-4 987 993	-4 913 953
Årets avskrivning	-74 040	-74 040
Utgående ackumulerad avskrivning	-5 062 033	-4 987 993
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	2 509 369	2 583 409
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>1 341 648</i>	<i>1 341 648</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	23 393 000	19 334 000
Taxeringsvärde mark	40 000 000	43 000 000
Summa	63 393 000	62 334 000

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	33 100	33 100
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	33 100	33 100
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-28 415	-25 103
Årets avskrivning	-3 312	-3 312
Utgående ackumulerad avskrivning	-31 727	-28 415
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	1 373	4 685

NOT 13, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

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

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	44 911	53 464
Momsavräkning	0	2 278
Fordringar samfällighet/kreditfakturor	7 335	7 335
Transaktionskonto	236 383	206 350
Borgo räntekonto	551 498	496 640
Summa	840 127	766 067

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	10 440	5 410
Förutbet städ	2 250	0
Förutbet försäkr premier	13 028	12 407
Förutbet kabel-TV	8 295	0
Förutbet bredband	13 575	30 555
Upplupna intäkter	8 132	9 816
Summa	55 720	58 188

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Handelsbanken	2026-02-19	3,20 %	220 050	240 000
Handelsbanken	2026-01-30	3,92 %	5 661 975	5 720 799
Handelsbanken	2026-03-03	3,32 %	295 000	335 000
Summa			6 177 025	6 295 799
Varav kortfristig del			6 177 025	633 824

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 5 549 905 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	226	0
Uppl kostn el	13 667	14 175
Uppl kostnad Värme	37 105	36 577
Uppl kostn räntor	34 859	35 749
Uppl kostn vatten	17 184	15 368
Uppl kostnad Sophämtning	12 514	10 696
Uppl kostnad arvoden	55 000	55 000
Beräknade uppl. sociala avgifter	17 281	17 281
Förutbet hyror/avgifter	169 311	164 458
Summa	357 147	349 304

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	6 606 000	6 606 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-10.

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

Evelina Modesty Elisabeth Bergquist
Styrelseledamot

Carl Stuchly
Styrelseledamot

Julia Persson
Styrelseledamot

Max Ericson
Styrelseledamot

Isak Søgaard Vallinder
Ordförande

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

Moore Allegretto AB
Anders Karlén
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

15.04.2026 08:31

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 13.04.2026 20:51

DOCUMENT ID:

SkglSshqnbe

ENVELOPE ID:

H1grin5hbx-SkglSshqnbe

DOCUMENT NAME:

Brf Vitbetan 18, 716417-9223 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

19 pages

SHA-512:

d9a935353abac3e28a7566bd63b45ed9c2b12fb1e1ba4f3d2799de5e650250c11b9356bb21e925cb3ebda9dcdba8ac55d4503d4863fb8f4e77360c2b176a8d18

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. MAX ERICSON maxericson93@gmail.com	 Signed Authenticated	13.04.2026 21:15 13.04.2026 21:15	eID Low	Swedish BankID IP: 213.114.130.248
2. EVELINA BERGQUIST evelina.bergquist92@gmail.com	 Signed Authenticated	13.04.2026 21:17 13.04.2026 21:16	eID Low	Swedish BankID IP: 213.114.140.139
3. JULIA HANNA ISABELL PERSSON julia.persson93@hotmail.com	 Signed Authenticated	14.04.2026 06:52 14.04.2026 06:51	eID Low	Swedish BankID IP: 213.209.178.140
4. Isak Joakim Sögaard Vallinder isak.vallinder@gmail.com	 Signed Authenticated	14.04.2026 07:53 13.04.2026 21:11	eID Low	Swedish BankID IP: 213.114.139.129
5. CARL STUCHLY carlauguststuchly@gmail.com	 Signed Authenticated	14.04.2026 20:05 14.04.2026 20:04	eID Low	Swedish BankID IP: 213.114.131.240
6. ANDERS KARLÉN anders.karlen@mooresweden.se	 Signed Authenticated	15.04.2026 08:31 15.04.2026 08:30	eID Low	Swedish BankID IP: 34.249.87.65

* 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

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Vitbetan 18
Org.nr 716417-9223

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Vitbetan 18 för räkenskapsåret 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2025-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standard on Auditing för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (ISA för LCE) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Våra 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 våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt International Standard on Auditing för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (ISA för LCE) 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 International Standard on Auditing för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (ISA för LCE) använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

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

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Vitbetan 18 för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorers ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den dagen som framgår av min elektroniska underskrift

Moore Allegretto AB

Anders Karlén
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

15.04.2026 08:30

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 13.04.2026 20:51

DOCUMENT ID:

r1eHs352Wl

ENVELOPE ID:

rklHjhq3Zl-r1eHs352Wl

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Vitbetan 18 2025.pdf

3 pages

SHA-512:

b4cae551ca2e1c2a63bda5fcbc9c7509c75092afd06eeb
0f699f1c9db7a0ff83af603099d4286ecdc08fc10c3f0f75
4299db5da5ee88be45b942dfc3a9ccbce9

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ANDERS KARLÉN	Signed	15.04.2026 08:30	eID	Swedish BankID
anders.karlen@mooreswe den.se	Authenticated	15.04.2026 08:30	Low	IP: 34.249.87.65

* 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