

Brf Vitbetan 17



FASTIGHETSÄGARNAS
SERVICE

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för
Brf Vitbetan 17
769605-3342

Räkenskapsåret
2025-01-01 - 2025-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-6
Resultaträkning	7
Balansräkning	8-9
Kassaflödesanalys	10
Noter	11
Övriga noter	12-15
Underskrifter	15

Styrelsen för Brf Vitbetan 17 (769605-3342) får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01-2025-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2000-02-04. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2001-11-02 och nuvarande stadgar registrerades 2023-05-16. Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen äger fastigheten Vitbetan 17 i Stockholms kommun, omfattande adressen Ljusterögatan 7 / Malmgårdsvägen 28.

Vitbetan 17 byggdes år 1930.

Marken innehas med äganderätt.

Föreningen följer en aktuell underhållsplan som sträcker sig till 2074-12-31.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
39	Lägenheter, bostadsrätt	1 875
1	Lokaler, hyresrätt	34

Samtliga lägenheter tillhandahåller ett förråd i källaren.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg-Hansa. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Försäkringen inkluderar inte bostadsrättstillägg.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2025-04-23. På stämman deltog 19 medlemmar. Extra föreningsstämma ägde rum 2025-08-23. 20 medlemmar deltog. Vid extra föreningsstämma i bostadsrättsföreningen beslutades att utse revisionsbyrån Kungsbron Borevision AB med Joakim Häll som huvudansvarig revisor. Stämman beslutade vidare att ge styrelsen mandat att, på det ekonomiskt mest fördelaktiga sättet för föreningen, fatta beslut om omvandling av befintlig lokal till bostadsrätt samt försäljning av denna. Slutligen beslutade stämman att välja två nya styrelseledamöter.

Styrelsen har utgjorts av:

Namn	Roll
Fornell Michael	Ordförande
Axling Eva	Kassör
Felldin Maria	Ledamot
Glans Nadja	Ledamot
Ene Anna-Karin	Ledamot
Ozolins Joel	Ledamot
Malm Grinsberg Dan Tom	Ledamot

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Axling Eva, Felldin Maria, Glans Nadja, Ene Anna-Karin, Ozolins Joel, Malm Grinsberg Dan Tom och Fornell Michael.

Övrig information om kontaktpersoner och hur föreningens firma tecknas

Föreningens firma tecknas av två styrelseledamöter i förening.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Revisor har varit Häll Joakim.

Valberedningen har utgjorts av Anna Lundvall, Clara Wanders och Dominika Skretowska.

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

År	Åtgärd
2025	Installation av nya maskiner i tvättstuga
2025	Förbättringsåtgärder av ventilation i tvättstuga
2024	Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)
2023	Byte av hissdörr
2023	Vattenskada 1206 och 1306
2023	Filmning av ledningar inför beslut om ny relining alternativt stambyte
2023	Byte av fönster på våning 6
2023	Åtgärder enligt genomförd OVK
2023	Två-års-besiktning av taket
2023	Byte till LED-armaturer på plan 6
2022	Nya balansfjädrar till garageport
2022	Nya LED-armaturer i källare medför minskad förbrukning med 25% (4300 kwh/år)
2022	Fågelsäkring av tak
2022	Nytt nyckelsystem
2022	Vattenskador lägenhet 1106/1101, 1503, 1601/1602, 1202, 1406/1306
2021	Åtgärder inkommande vattenläckage
2021	Prioriterade åtgärder enligt OVK

2021	Omläggning av tak samt ny taksäkerhet - Kinnunen
2021	Renovering efter vattenskada på plan 1
2020	Kontroll och underhållsspolning av stammar
2020	Besiktning av tak
2020	Översyn av fastighetens brandskydd
2019	Energideklaration. OVK
2017	Målning mellan fönster
2016	Renovering av kungsbalkonger
2016	Fasadrenovering
2015	Fiber indraget i lägenheterna
2015	Relining av avloppsledningar i/under bottenplatta i källare
2014	Bygge av 7 balkonger
2011	Ny fjärrvärmeanläggning
2003-2004	Relining vertikala stammar, stambyte vatten in, stambyte el

Större framtida planerade underhåll

År	Åtgärd
2026	Byte av samtliga köks- och badstammar
2026	Förberedelser för källsortering i källaren
2028	Byte av linhiss

Årsavgifter

Avgifterna höjdes från och med 2025-06-30 med 29,5 procent.

Föreningen planerar att indexera årsavgiften årligen för att ta höjd för kostnadsökningar.

Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 53 st. Under året har 6 tillkommit samt 8 avgått. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 51 st.

Avtal

Föreningens avtal under året:

Avtalstyp	Leverantör
Service- och underhåll Brandskydd	Brandsäkra Norden AB
Trappstädning	XLNT Allservice AB
Ekonomisk förvaltning	Fastighetsägarna Service Stockholm AB
Serviceavtal hiss	St Eriks Hiss AB
Löpande kontroll av Undercentral	Tekab
Jouravtal kvällar och helger	Fastighetsägarna

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har föreningen ingått avtal med Tepac Entreprenad AB för att utföra stambyte av samtliga bad- och köksstammar.

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Efter räkenskapsårets slut har stambyte påbörjats i januari 2026.

Vid extra föreningsstämma i maj 2026 behandlades en motion avseende omvandling av föreningens lokal till bostadsrätt. Syftet med projektet är att skapa ett ekonomiskt tillskott till föreningen genom upplåtelse och försäljning av en ny bostadsrätt.

Genomförandet ska ske i samarbete med en extern utvecklare som ansvarar för projektering, byggnation och finansiering.

I samband med projektet beslutade stämman även om ett tillfälligt undantag från stadgarna för att möjliggöra medlemskap för den externa utvecklaren, VL Fastighetsutveckling AB, trots att juridiska personer normalt inte får antas som medlemmar i föreningen.

Medlemskapet är tidsbegränsat och ska upphöra när den färdigställda bostadsrätten överläts till en fysisk person.

Syftet med medlemskapet är enbart att möjliggöra projektets finansiering och genomförande.

Ekonomi

Ny Rubrik

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning (tkr)	1 903	1 670	1 469	1 352
Resultat efter fin. poster (tkr)	138	-332	-331	-69
Soliditet (%)	78	77	77	75

Nyckeltal

Årsavgifter kr/kvm	920	808	703
Skuldsättning kr/kvm totalyta	3 133	3214	2877
Skuldsättning kr/kvm brf yta	3 189	3273	3353
Räntekänslighet %	3%	4%	5%
Energikostnad kr/kvm	301	265	219
Sparande per kvm	335	-52	64
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	84%	91	89

Förändringar i eget kapital

	Medlems -insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	22 650 929	6 676 308	633 135	-7 672 466	-332 332	21 955 574
<i>Resultatdisposition enl föreningsstämman</i>						
Förändring av fond för yttre underhåll			234 000	-234 000		
Balanseras i ny räkning				-332 333	332 332	
Årets resultat					138 094	138 094
Belopp vid årets utgång	22 650 929	6 676 308	867 135	-8 238 799	138 094	22 093 668

Resultatdisposition

Belopp i kr

Förslag till resultatdisposition

Balanserat resultat	-8 238 798
Årets resultat	<u>138 094</u>
Totalt	-8 100 704
Avsättning till yttre fond	234 000
Uttag ur yttre fond	-9 375
Balanseras i ny räkning	<u>-8 325 329</u>
Summa	-8 100 704

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 902 645	1 669 837
Övriga rörelseintäkter	3	152 618	480
Summa rörelseintäkter		2 055 263	1 670 317
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	4	-1 242 469	-1 554 834
Övriga externa kostnader	5	-42 297	-12 820
Personalkostnader och arvoden	6	-	-74 177
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-492 897	-233 562
Summa rörelsekostnader		-1 777 663	-1 875 393
Rörelseresultat		277 600	-205 076
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 020	8 457
Räntekostnader och liknande resultatposter		-141 526	-135 713
Summa finansiella poster		-139 506	-127 256
Resultat efter finansiella poster		138 094	-332 332
Resultat före skatt		138 094	-332 332
Skatter			
Årets resultat		138 094	-332 332

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	27 686 467	28 138 430
Inventarier, maskiner och installationer	8	136 267	29 886
Pågående nyanläggningar		65 446	-
Summa materiella anläggningstillgångar		27 888 180	28 168 316
Summa anläggningstillgångar		27 888 180	28 168 316
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		865	3
Övriga fordringar	9	553 939	226 068
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		34 429	60 198
Summa kortfristiga fordringar		589 233	286 269
Summa omsättningstillgångar		589 233	286 269
SUMMA TILLGÅNGAR		28 477 413	28 454 585

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		29 327 237	29 327 237
Fond för yttre underhåll		867 135	633 135
Summa bundet eget kapital		30 194 372	29 960 372
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-8 238 798	-7 672 466
Årets resultat		138 094	-332 332
Summa ansamlad förlust		-8 100 704	-8 004 798
Summa eget kapital		22 093 668	21 955 574
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	-	3 000 000
Summa långfristiga skulder		-	3 000 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfr skuld	10	5 979 959	3 135 959
Leverantörsskulder		123 159	55 056
Skatteskulder		9 010	6 663
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		271 617	301 333
Summa kortfristiga skulder		6 383 745	3 499 011
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		28 477 413	28 454 585

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	277 600	-205 076
Avskrivningar	492 897	233 562
Erlagd ränta och ränteintäkter	-139 506	-127 256
	<u>630 991</u>	<u>-98 770</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	630 991	-98 770
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av kundfordringar	-862	-3
Ökning(-)/Minskning (+) av övriga kortfristiga fordringar	76 051	-3 183
Ökning(+)/Minskning (-) av leverantörsskulder	68 103	-183 362
Ökning(+)/Minskning (-) av övr. kortfristiga skulder	-27 369	72 325
Kassaflöde från den löpande verksamheten	746 914	-212 993
Investeringsverksamheten		
Investering maskiner, inventarier och installationer	-147 314	-
Pågående arbete	-65 446	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-212 760	-
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-156 000	-150 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-156 000	-150 000
Årets kassaflöde	378 154	-362 993
Likvida medel vid årets början	175 401	538 394
Likvida medel vid årets slut	553 555	175 401

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1) årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt (BFNAR 2023:1).

Detta är det första räkenskapsåret som årsredovisningen upprättas enligt K3-regelverket. Övergången kan medföra begränsad jämförbarhet med föregående år. Avskrivning tillämpas per komponent med fastställd nyttjandeperiod enligt K3.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 20,6 procent.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas.

Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Noter till resultaträkning

Not 2 Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter	1 725 336	1 515 315
Hyror	138 870	128 743
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	18 299	15 187
Övriga hyresintäkter	20 140	10 592
Summa	1 902 645	1 669 837

I årsavgifterna ingår vatten, värme, bredband och sophämtning.

Not 3 Övriga rörelsekostnader

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Övriga rörelseintäkter	152 618	479
Summa	152 618	479

Not 4 Drift- och fastighetskostnader

	2025	2024
Drift		
Fastighetsskötsel	42 023	9 500
Städning	34 146	30 353
Tillsyn, besiktning, kontroller	13 227	280 458
Trädgårdsskötsel	987	1 195
Reparationer	68 688	99 667
El	57 638	51 584
Uppvärmning	407 253	361 518
Vatten	109 134	92 562
Sophämtning	82 078	45 017
Försäkringspremie	53 496	35 000
Fastighetsavgift bostäder	67 236	63 570
Fastighetsskatt lokaler	7 270	6 970
Övriga fastighetskostnader	71 282	13 402
Kabel-tv/Bredband/IT	69 152	84 538
Förvaltningsarvode ekonomi	63 570	48 843
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	1 025	7 488
Panter och överlåtelser	16 123	26 501
Juridiska åtgärder	55 420	-
Övriga externa tjänster	13 346	10 422
	1 233 094	1 268 588
Planerat underhåll		
Gemensamma utrymmen	-	91 622
Tvättstuga	3 375	-
Stambyte	6 000	37 250
Fönster	-	157 375
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	1 242 469	1 554 835

Not 5 Övriga externa kostnader

	2025	2024
Porto / Telefon	235	2 716
Konsultarvode	9 571	729
Besiktning- och utredningskostnader	17 328	-
Revisionarvode	15 163	9 375
Summa	42 297	12 820

Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2025	2024
Styrelsearvode	-	57 299
Sociala kostnader	-	16 878
Summa	-	74 177

Föreningen har ingen anställd personal

Noter till balansräkning

Not 7 Byggnader och mark

	2025	2024
Accumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	20 367 803	20 367 803
-Mark	11 093 002	11 093 002
	31 460 805	31 460 805
Accumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-3 322 375	-3 118 697
-Årets avskrivning enligt plan	-451 964	-203 678
	-3 774 339	-3 322 375
Redovisat värde vid årets slut	27 686 466	28 138 430

Taxeringsvärde

Byggnader	28 306 000	24 476 000
Mark	48 421 000	53 421 000
	76 727 000	77 897 000
Bostäder	76 000 000	77 200 000
Lokaler	727 000	697 000
	76 727 000	77 897 000

Not 8 Inventarier, maskiner och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	559 075	559 075
-Nyanskaffningar	147 314	-
Vid årets slut	706 389	559 075
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-529 189	-499 305
-Årets avskrivning anskaffningsvärden	-40 933	-29 884
Vid årets slut	-570 122	-529 189
Redovisat värde vid årets slut	136 267	29 886

Not 9 Övriga fordringar

	2025	2024
Fastighetsägarna transaktionskonto	553 556	175 401
Skattekonto	384	50 666
Summa	553 940	226 067

Not 10 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

<i>Lånegivare</i>	<i>Konvertering/ Slutbetalning</i>	<i>Ränta</i>	<i>Skuldbelopp 2025-12-31</i>
Stadshypotek	2026-03-30	1,14%	1 900 000
Stadshypotek	2026-09-30	4,24%	1 000 000
Swedbank	2026-06-17	2,38%	1 685 959
Swedbank	2026-06-17	2,35%	394 000
Swedbank	2026-09-25	2,44%	1 000 000
			5 979 959
Kortfristig del			-5 979 959
			-

Övriga noter

Not 11 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	<u>7 469 338</u>	<u>12 233 005</u>
Summa ställda säkerheter	7 469 338	12 233 005

Underskrifter

Årsredovisningen fastställdes den 2026-05-28 och har undertecknats den dag som framgår av respektive styrelseledamots elektroniska underskrift.

Michael Fornell
Ordförande

Maria Felldin
Ledamot

Nadja Glans
Ledamot

Anna-Karin Ene
Ledamot

Joel Ozolins
Ledamot

Dan Tom Malm Grinsberg
Ledamot

Eva Axling
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Joakim Häll
Revisor

Så tolkar du årsredovisningen

En bostadsrättsförening ska varje år upprätta en årsredovisning. Årsredovisningen består i regel av en förvaltningsberättelse, följd av resultaträkning, balansräkning, noter och revisionsberättelse.

Att förstå alla begrepp som används i en årsredovisning är ingen lätt uppgift. Därför förklarar vi här årsredovisningens olika delar och viktiga begrepp som förekommer i varje del.

Förvaltningsberättelse

I förvaltningsberättelsen informerar styrelsen om de händelser som har varit av betydelse under det gångna räkenskapsåret. Det kan handla om allt från utförda och planerade underhållsarbeten till medlemsförändringar. Styrelsen lämnar även förslag till *resultatdisposition*, dvs. hur årets vinst eller förlust ska hanteras.

Utöver detta redovisas föreningens *nyckeltal* i förvaltningsberättelsen. Nyckeltal gör det möjligt att följa och analysera föreningens utveckling över tid. Sedvanliga nyckeltal är nettoomsättning, resultat efter finansiella poster och soliditet.

- *Nettoomsättning* visar föreningens huvudsakliga verksamhetsintäkter.
- *Resultat efter finansiella poster* visar resulta-

tet efter ränteintäkter och räntekostnader.

- *Soliditet* visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansieras med eget kapital. Resten finansieras med lån.

Resultaträkning

Resultaträkningen visar föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om intäkterna har varit större än kostnaderna uppstår ett överskott. Har kostnaderna varit större än intäkterna uppstår istället ett underskott.

- *Intäkter* i en bostadsrättsförening består till största delen av medlemmarnas årsavgifter och eventuella hyresintäkter för bostäder, lokaler, garage och parkeringar.
- *Kostnader* i en bostadsrättsförening består till största delen av reparationer, underhåll och driftskostnader, såsom el, vatten och fastighetsskötsel.
- *Avskrivningar* är kostnader som motsvarar värdeminskning på t.ex. föreningens fastigheter och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.
- *Ränteintäkter* visar årets intäkter på likvida medel.
- *Räntekostnader* visar årets kostnader för föreningens lån.

Balansräkning

Balansräkningen visar föreningens tillgångar och skulder på bokslutsdagen.

Tillgångar delas upp i anläggnings- och omsättningstillgångar.

- *Anläggningstillgångar* är avsedda för långvarigt bruk. Den enskilt största tillgången är föreningens fastighet. Det bokförda värdet är anskaffningskostnaden, inte marknadsvärdet.
- *Omsättningstillgångar* är alla tillgångar som kan omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit räknas t.ex. föreningens kassa, banktillgångar och upplupna intäkter, dvs. intäkter som hör till räkenskapsåret men som inte har inkommit per bokslutsdagen.

Eget kapital fördelas i bundet och fritt eget kapital.

- *Bundet eget kapital* är de insatser och upplåtelseavgifter som har inbetalats samt fastighetens underhållsfond.
- *Fritt eget kapital* är föreningens balanserade resultat, dvs. tidigare års vinster och förluster.

Skulder delas upp i lång- och kortfristiga skulder.

- *Långfristiga skulder* är lån med löptider som överstiger ett år, t.ex. föreningens fastighetslån.
- *Kortfristiga skulder* är t.ex. kommande års amorteringar, eventuella skatteskulder och upplupna kostnader, dvs. kostnader som hör till räkenskapsåret men som ännu inte har fakturerats eller betalats.

Noter – tilläggsupplysningar

Noterna förklarar och utvecklar posterna i resultat- och balansräkningen och ger därmed en bättre bild av föreningens ekonomiska ställning.

Panter och eventalförpliktelser

- *Ställda panter* avser de pantbrev som har lämnats som säkerhet för föreningens lån. I takt med att lån amorteras kan pantbrev återlämnas eller nybelånas.
- *Eventalförpliktelser* kan t.ex. vara borgensförbindelser som föreningen har åtagit sig.

Revisionsberättelse

Föreningens bokslut och ekonomiska handlingar granskas av en revisor som skriver den revisionsberättelse som biläggs årsredovisningen.