



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Vitalis

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-09-01 - 2024-08-31.

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. 6
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 medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Trosa.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2004-06-28. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2004-12-09 och nuvarande stadgar registrerades 2023-11-13 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
Trosa 12:1	1993	Trosa

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Södermanland.

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

### Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1995

Föreningen har 49 bostadsrätter om totalt 3 232 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Per-Olof Ejdeskog	Ordförande
Håkan Ingvarsson	Ekonomifrågor
Torolf Ekstrand	Fastighetsfrågor
Ulla Zakrison	Ute miljö och trädgårdsfrågor
Bengt Söneby	Sekreterare
Sandra Belinda Halvardsson	Suppleant
Linda Larsson	Suppleant

### Valberedning

Monika Törnkvist samt Mia Andver

## Firmateckning

Firman tecknas av medlemmar i styrelsen, minst två i förening.

## Revisorer

Niklas Feiff    Auktoriserad revisor    Feiff Revisionsbyrå

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-12-11.

Extra föreningsstämma hölls 2023-10-21. En extra stämma hade tidigare hållits, 2023-05-15, detta för att godkänna nya stadgar. De nya stadgarna är daterade, 2023-11-13..

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2008 och sträcker sig fram till 2040. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

## Utförda historiska underhåll

- 2023** ● Installation av salt-anläggning för avkalkning av det kommunala vattnet.  
Installation av 8 st ladd stolpar för el-bilar.

## Planerade underhåll

- 2024** ● Renovering av fönster Nyängsvägen 30 A
- 2025** ● Målning av staket och murar efter Nyängsvägen  
Byte av ytterdörrar , Vitalisgatan 1 och 2, Smäckbrogatan 24 på övervåningarna. 7 stycken.  
Ny tvättmaskin till Smäckbrogatan 32
- 2026** ● Målning Smäckbrogatan 24 och 26 samt Nyängsvägen 30 A och B  
Ny tvättmaskin till Smäckbrogatan 28

## Avtal med leverantörer

Administrativ förvaltning	SBC
El	Vattenfall
Fibernätet	Trofi
Fjärrvärme	Statkraft
Snöröjning, sand sopning och gräsklippning	Trofix
Trappstädning	Trosa Städ
Trädgårdsskötsel	Jorda
TV, antenn service	Elon
Vatten, avlopp och sophämtning	Trosa Kommun
Ventilation	HP

## Övrig verksamhetsinformation

Underhållsplanen är uppdaterad. Målning av Smäckbrogatan 24 och 26 samt Nyängsvägen 30 A och B har flyttats fram ett år till sommaren 2026.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

Årets resultat blev 80 tkr (fg år -683 tkr) och rörelseresultatet, d v s resultatet efter avskrivningar men före räntekostnader, blev 482 tkr (fg år -483 tkr). Räntekostnader hade således en betydande negativ resultatpåverkan beroende på höjda räntesatser för lån omsatta under räkenskapsåret. De positiva differenserna mot föregående års negativa resultat beror främst på de stora underhållskostnaderna i form av målning av Smäckbrogatan 28 och 30 under det räkenskapsåret.

Under året har inga större investeringar gjorts i fastighetsunderhåll.

Kraftigt höjda taxebundna kostnader, el, fjärrvärme, vatten och avlopp (Trosa kommun höjde VA-taxan med 39% den 1 juli 2024), likaså kraftigt höjda bankräntor och en allmänt förhöjd kostnadsnivå i omvärlden påverkar vår bostadsrättsförening. Två höjningar av årsavgifterna gjordes därför 2023-09-01 med 4% och 2024-03-01 med 4%.

Brf Vitalis har tre lån på sammanlagt 14 436 000 kr. Ett lån på 3 000 000 kr löper på 3 månader åt gången (s k rörligt lån) till en ränta i skrivande stund på 4,60%. Ett annat lån på 3 336 000 kr har bindningstid till 2026-06-30 med en ränta på 4,65%. Föreningens största lån på 8 100 000 kr har uppsägningstid 2025-01-30 och f n en ränta på 1,30%. Det kommer således att omsättas under räkenskapsåret till en förmodat betydligt högre ränta.

Brf Vitalis har sedan 2010 amorterat sammanlagt 5 589 000 kr.

Budgeten för kommande verksamhetsår, 24/25, visar på ett underskott på ca 385 tkr. Detta främst beroende på kraftigt ökade taxebundna kostnader, stigande räntekostnader och fastighetsunderhåll.

Med syftet att i möjligaste mån säkra Brf Vitalis överlevnad på längre sikt är det nödvändigt att föreningen har beredskap för och kan parera de kostnadsökningar som sker i omvärlden. Föreningen påverkas direkt av ekonomisk stegring i omvärlden i form av ökade drift- och finansiella kostnader. Därför har en avgiftshöjning gjorts 2024-09-01. Ytterligare höjningar kan bli aktuella under räkenskapsåret 24/25.

### Förändringar i avtal

Kjellbergs Radio och TV har gått i konkurs, ny samarbetspartner för TV-antenn service är därför Elon.

### Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 65 st. Tillkommande medlemmar under året var 9 och avgående medlemmar under året var 7. Vid räkenskapsårets slut fanns det 67 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 7 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023 - 2024	2022 - 2023	2021 - 2022	2020 - 2021
Nettoomsättning	2 700 379	2 526 554	2 389 644	2 346 108
Resultat efter fin. poster	80 686	-682 892	-153 711	277 644
Soliditet (%)	61	61	61	61
Yttre fond	354 500	571 139	317 850	103 665
Taxeringsvärde	44 474 000	44 474 000	44 474 000	34 555 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	772	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	92,1	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	4 467	4 467	4 498	4 575
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	4 467	4 201	4 498	4 575
Sparande per kvm totalyta, kr	132	172	215	243
Elkostnad per kvm totalyta, kr	59	94	78	45
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	150	97	94	99
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	99	68	52	47
Energikostnad per kvm totalyta, kr	308	260	240	221
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,84	-	-	-
Räntekänslighet (%)	5,78	-	-	-

**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.

## Förändringar i eget kapital

	2023-08-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-08-31
Insatser	18 702 508	-	-	18 702 508
Upplåtelseavgifter	3 855 684	-	-	3 855 684
Fond, yttre underhåll	571 139	-	-216 639	354 500
Balanserat resultat	665 265	-682 892	216 639	199 012
Årets resultat	-682 892	682 892	80 686	80 686
<b>Eget kapital</b>	<b>23 111 704</b>	<b>0</b>	<b>80 686</b>	<b>23 192 390</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	553 512
Årets resultat	80 686
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-354 500
<b>Totalt</b>	<b>279 698</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	0
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>279 698</b>

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



## Resultaträkning

1 september - 31 augusti	Not	2023 - 2024	2022 - 2023
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	2 700 379	2 526 558
Övriga rörelseintäkter	3	10 101	65 017
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 710 480</b>	<b>2 591 575</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 668 907	-2 414 914
Övriga externa kostnader	9	-158 430	-131 994
Personalkostnader	10	-66 755	-68 231
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-334 189	-459 490
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 228 282</b>	<b>-3 074 629</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>482 199</b>	<b>-483 054</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		8 162	16 099
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-409 674	-215 937
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-401 512</b>	<b>-199 838</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>80 686</b>	<b>-682 892</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>80 686</b>	<b>-682 892</b>

## Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-08-31	2023-08-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	12, 18	36 041 059	36 367 867
Maskiner och inventarier	13	73 119	0
Pågående projekt		0	201 250
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>36 114 178</b>	<b>36 569 117</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>36 114 178</b>	<b>36 569 117</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		0	8 272
Övriga fordringar	14	2 076 172	1 835 693
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	0	10 497
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>2 076 172</b>	<b>1 854 462</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>2 076 172</b>	<b>1 854 462</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>38 190 350</b>	<b>38 423 579</b>

## Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-08-31	2023-08-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		22 558 192	22 558 192
Fond för yttre underhåll		354 500	571 139
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>22 912 692</b>	<b>23 129 331</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		199 012	665 265
Årets resultat		80 686	-682 892
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>279 698</b>	<b>-17 627</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>23 192 390</b>	<b>23 111 704</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	3 336 000	11 436 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>3 336 000</b>	<b>11 436 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	11 100 000	3 000 000
Leverantörsskulder		57 489	407 464
Skatteskulder		172 800	168 880
Övriga kortfristiga skulder		293	0
Upplypna kostnader och förutbetalda intäkter	17	331 378	299 531
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>11 661 960</b>	<b>3 875 875</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>38 190 350</b>	<b>38 423 579</b>

## Kassaflödesanalys

1 september - 31 augusti	2023 - 2024	2022 - 2023
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>482 199</b>	<b>-483 054</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	334 189	459 490
Erhållen ränta	18 659	5 601
Erlagd ränta	-411 924	-176 740
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>423 122</b>	<b>-194 703</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-17 439	-11 712
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-311 665	441 636
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>94 018</b>	<b>235 221</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	120 750	-201 250
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>120 750</b>	<b>-201 250</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Upptagna lån	0	26 325
Amortering av lån	0	-126 325
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>0</b>	<b>-100 000</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>214 768</b>	<b>-66 029</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 749 063</b>	<b>1 815 091</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>1 963 831</b>	<b>1 749 063</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Vitalis 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, 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:

Fastighetsförbättringar	3,99 - 5 %
Byggnad	0,67 - 4 %
Laddstation	10 %

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 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

#### 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 - 2024	2022 - 2023
Årsavgifter bostäder	2 495 634	2 338 090
Hysesintäkter garage	108 120	105 587
Hysesintäkter p-plats	66 221	66 708
Hyror carport	4 890	4 584
El	6 000	5 800
Elintäkter laddstolpe moms	508	0
Pantsättningsavgift	4 440	2 058
Överlåtelseavgift	10 744	3 729
Andrahandsuthyrning	3 824	0
Öres- och kronutjämning	-2	3
<b>Summa</b>	<b>2 700 379</b>	<b>2 526 558</b>

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023 - 2024	2022 - 2023
Elstöd	0	55 417
Övriga intäkter	1 620	9 600
Återbäring försäkringsbolag	8 481	0
<b>Summa</b>	<b>10 101</b>	<b>65 017</b>

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023 - 2024	2022 - 2023
Fastighetsskötsel gård enl avtal	131 050	130 150
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	1 380	0
Städning enligt avtal	33 831	33 192
Städning utöver avtal	0	25 970
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	0	20 000
Brandskydd	5 336	13 863
Gårdkostnader	4 082	48 700
Gemensamma utrymmen	0	5 797
Snöröjning/sandning	72 815	69 815
Serviceavtal	16 270	16 763
Avhårdning	22 489	0
Förbrukningsmaterial	6 151	18 930
<b>Summa</b>	<b>293 404</b>	<b>383 180</b>

### NOT 5, REPARATIONER

	2023 - 2024	2022 - 2023
Tvättstuga	9 556	6 112
Dörrar och lås/porttele	6 202	3 000
VVS	94 187	35 996
Värmeanläggning/undercentral	0	10 709
Ventilation	7 527	38 432
Elinstallationer	15 870	11 261
Tak	8 932	0
Fönster	4 113	0
Mark/gård/utemiljö	0	15 132
Vattenskada	0	20 509
<b>Summa</b>	<b>146 387</b>	<b>141 151</b>

### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023 - 2024	2022 - 2023
Underhåll av byggnad	0	578 037
Tvättstuga	0	59 821
VVS	0	164 281
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>802 139</b>

### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023 - 2024	2022 - 2023
El	190 750	325 362
Uppvärmning	485 920	334 039
Vatten	320 021	232 577
Sophämtning/renhållning	58 404	34 049
Grovsopor	16 766	14 191
<b>Summa</b>	<b>1 071 861</b>	<b>940 218</b>

### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023 - 2024	2022 - 2023
Fastighetsförsäkringar	69 746	61 137
Bredband	900	900
Fastighetsskatt	86 610	86 190
<b>Summa</b>	<b>157 256</b>	<b>148 227</b>

### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023 - 2024	2022 - 2023
Kreditupplysning	3 161	955
Tele- och datakommunikation	18 249	12 191
Revisionsarvoden extern revisor	19 875	16 875
Styrelseomkostnader	0	1 910
Fritids och trivselkostnader	1 934	1 109
Föreningskostnader	994	4 181
Förvaltningsarvode enl avtal	75 005	68 433
Överlåtelsekostnad	13 370	3 676
Pantsättningskostnad	5 876	788
Administration	8 532	15 877
Konsultkostnader	5 434	0
Bostadsrätterna Sverige	6 000	6 000
<b>Summa</b>	<b>158 430</b>	<b>131 994</b>

### NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023 - 2024	2022 - 2023
Styrelsearvoden	60 000	60 000
Arbetsgivaravgifter	6 755	8 231
<b>Summa</b>	<b>66 755</b>	<b>68 231</b>

### NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2023 - 2024	2022 - 2023
Räntekostnader fastighetslån	409 674	215 937
<b>Summa</b>	<b>409 674</b>	<b>215 937</b>



<b>NOT 12, BYGGNAD OCH MARK</b>	<b>2024-08-31</b>	<b>2023-08-31</b>
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	40 228 788	40 027 538
Årets inköp	0	201 250
Omklassificering	-201 250	0
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>40 027 538</b>	<b>40 228 788</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-3 659 671	-3 200 181
Årets avskrivning	-326 808	-459 490
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-3 986 479</b>	<b>-3 659 671</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>36 041 059</b>	<b>36 569 117</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>4 734 000</i>	<i>4 734 000</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	35 441 000	35 441 000
Taxeringsvärde mark	9 033 000	9 033 000
<b>Summa</b>	<b>44 474 000</b>	<b>44 474 000</b>

<b>NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER</b>	<b>2024-08-31</b>	<b>2023-08-31</b>
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	182 656	182 656
Inköp	80 500	0
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>263 156</b>	<b>182 656</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-182 656	-182 656
Avskrivningar	-7 381	0
<b>Utgående avskrivning</b>	<b>-190 037</b>	<b>-182 656</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>73 119</b>	<b>0</b>

<b>NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2024-08-31</b>	<b>2023-08-31</b>
Skattekonto	90 654	86 630
Momsavräkning	21 687	0
Transaktionskonto	913 831	699 085
Borgo räntekonto	1 050 000	1 049 978
<b>Summa</b>	<b>2 076 172</b>	<b>1 835 693</b>

## NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-08-31	2023-08-31
Upplupna ränteintäkter	0	10 497
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>10 497</b>

## NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-08-31	Skuld 2024-08-31	Skuld 2023-08-31
Handelsbanken	2025-01-30	1,30 %	8 100 000	8 100 000
Handelsbanken	2024-09-30	4,60 %	3 000 000	3 000 000
Handelsbanken	2026-06-30	4,65 %	3 336 000	3 336 000
<b>Summa</b>			<b>14 436 000</b>	<b>14 436 000</b>
Varav kortfristig del			11 100 000	3 000 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 14 436 000 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

	2024-08-31	2023-08-31
Uppl kostn räntor	57 629	59 879
Uppl kostnad arvoden	21 500	15 500
Uppl lagstadgade soc avg	0	4 870
Beräknade uppl. sociala avgifter	6 114	0
Förutbet hyror/avgifter	246 135	219 282
<b>Summa</b>	<b>331 378</b>	<b>299 531</b>

## NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-08-31	2023-08-31
Fastighetsinteckning	23 000 000	23 000 000

## NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Vi har låtit montera automat ventiler på varmvatten cirkulationen för att få en jämnare fördelning av det varmvatten som går ut. Avgiftshöjning 2024 09 01 med 8%, nya verksamhetsåret, 2024/25.

## Underskrifter

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

Trosa

---

Per-Olof Ejdeskog  
Ordförande

---

Håkan Ingvarsson  
Ekonomifrågor

---

Torolf Ekstrand  
Fastighetsfrågor

---

Ulla Zakrison  
Ute miljö och trädgårdsfrågor

---

Bengt Söneby  
Sekreterare

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

---

Feiff Revisionsbyrå  
Niklas Feiff  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

19.11.2024 12:44

SENT BY OWNER:

Anna Edholm · 18.11.2024 12:30

DOCUMENT ID:

BJWCIBi\_zJl

ENVELOPE ID:

r1baLBiOfyx-BJWCIBi\_zJl

DOCUMENT NAME:

Brf Vitalis, 769611-0878 - Årsredovisning 2024.pdf  
19 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. BENGT ERIK SÖNEBY bensone@bahnhof.se	Signed Authenticated	18.11.2024 13:25 18.11.2024 13:25	eID Low	Swedish BankID IP: 13.60.52.44
2. PER-OLOF EJDESKOG p-o.ejdeskog@bahnhof.se	Signed Authenticated	18.11.2024 14:04 18.11.2024 14:03	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.96.49
3. TOROLF YNGVE EKSTRAND tekstrand@telia.com	Signed Authenticated	18.11.2024 16:22 18.11.2024 16:21	eID Low	Swedish BankID IP: 90.226.27.52
4. ULLA ZAKRISON uzakrison@gmail.com	Signed Authenticated	18.11.2024 18:54 18.11.2024 18:36	eID Low	Swedish BankID IP: 176.10.147.33
5. OLOF HÅKAN INGVARSSON hkn.ingvarsson@gmail.com	Signed Authenticated	18.11.2024 20:35 18.11.2024 20:34	eID Low	Swedish BankID IP: 78.67.239.30
6. NIKLAS FEIFF niklas.feiff@feiff.se	Signed Authenticated	19.11.2024 12:44 19.11.2024 12:43	eID Low	Swedish BankID IP: 217.13.237.18

\* 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 Vitalis

Org.nr 769611-0878

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Vitalis för räkenskapsåret 2023-09-01 - 2024-08-31.

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 2024-08-31 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsred 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 revisionsred 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 Vitalis för räkenskapsåret 2023-09-01 - 2024-08-31 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.

Uppsala den dag som framgår av min elektroniska signatur

---

Niklas Feiff  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:  
19.11.2024 12:43

SENT BY OWNER:  
Anna Edholm · 18.11.2024 12:30

DOCUMENT ID:  
ryAUHjOGJe

ENVELOPE ID:  
H1gpLBjdzyl-ryAUHjOGJe

DOCUMENT NAME:  
Brf Vitalis revisionsberättelse 2024.pdf  
3 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. NIKLAS FEIFF niklas.feiff@feiff.se	Signed Authenticated	19.11.2024 12:43 19.11.2024 12:43	eID Low	Swedish BankID IP: 217.13.237.18

\* 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