



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Vitalis

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-09-01 - 2025-08-31.

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
Upplysning vid förlust .....	s. 6
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. 18</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 50 bostadsrätter om totalt 3 232 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Per-Olof Einar Ejdeskog	Ordförande
Bengt Erik Söneby	Sekreterare
Håkan Ingvarsson	Ekonomifrågor
Torolf Yngve Ekstrand	Fastighetsfrågor
Ulla Zakrisson	Ute miljö och trädgårdsfrågor
Sandra Halvardsson	Suppleant
Gisela Castvall	Suppleant

### Valberedning

Lilli-Ann Roos samt Elisabeth Hurtig Söneby

## Firmateckning

Firman av medlemmar i styrelsen, minst två i förening.

## Revisorer

Niklas Feiff      Auktoriserad revisor      Feiff Revisionsbyrå

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-12-11.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2008 och sträcker sig fram till 2041.

Underhållsplanen uppdaterades 2025.

## Utförda historiska underhåll

- 2024** ● Renovering av fönster Nyängsvägen 30 A samt ny trappa till lägenhet 911.  
Byte av ytterdörrar, Vitalisgatan 1 och 2, Smäckbrogatan 24, övervåningarna. 7 stycken
- 2023** ● Installation av salt-anläggning för avkalkning av det kommunala vattnet.  
Installation av 8 st ladd stolpar för el-bilar.

## Planerade underhåll

- 2026** ● Ny tvättmaskin till Smäckbrogatan 32  
Målning av staket och murar efter Nyängsvägen  
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

## Övrig verksamhetsinformation

Underhållsplanen är uppdaterad, målning av staket och mur är flyttad till 2026. Bersån är uppgraderad med, blomkrukor, dynor, låda för dynor, samt ett nytt sol parasoll, allt detta gjort av medlemmar i föreningen. Vidare har en förnyring av äppelträd etc. skett då gamla träd har tagits ner och nya har planterats. Dessutom har någon vinbärsbuske och krusbärsbuske planterats.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

Årsavgifterna justerades 2024-09-01 med +8%.

Årets resultat blev -351 tkr (fg år +81 tkr) och rörelseresultatet, d v s resultatet efter avskrivningar men före räntekostnader, blev 95 tkr (fg år 482 tkr). Stora kostnader (440 tkr) för byte av dörrar och fönster tynger rörelseresultatet. Räntekostnader hade betydande negativ resultatpåverkan beroende på höjda räntesatser för lån omsatta under räkenskapsåret. Kostnaderna för uppvärmning ökade markant då fjärrvärmeleverantören höjde energipriset med 28% från 1 januari 2025. Värmekostnaden utgör den största andelen av löpande driftkostnader (d v s exklusive investeringar, avskrivningar, skatter och räntor) med 26%. Näst största andel med 21% är VA-kostnaden.

Brf Vitalis har tre lån på sammanlagt 14 436 000 kr. Ett lån på 3 000 000 kr omsattes 2025-09-30 med löptid 1 år till en indikativ ränta på 2,73%. 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 i skrivande stund tre månaders löptid till 3,40% ränta. Detta lån kommer att omsättas 2025-10-30 med löptid 2 år till en indikativ ränta på 2,77%.

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

Budgeten för kommande verksamhetsår, 25/26, visar ett underskott på 1 054 tkr. Detta främst beroende på stora kostnader för fastighetsunderhåll genom målning av husen Smäckbrogatan 24 och 26 samt Nyängsvägen 30A och B.

Med syfte att i möjligaste mån säkra Brf Vitalis ekonomiska hållbarhet på längre sikt är det nödvändigt att föreningen har beredskap för de kostnadsökningar som sker i omvärlden. Det gäller främst ökade drift- och finansiella kostnader och för att parera dessa gjordes därför en höjning av årsavgifterna 2025-09-01 med 5%. Ytterligare höjningar under räkenskapsåret 25/26 kan inte uteslutas.

### Förändringar i avtal

HP-ventilation har stängt sin verksamhet i Vagnhärad, nytt avtal kommer att tecknas med en annan entreprenör.

### Övriga uppgifter

Ny broschyr, "Att bo i bostadsrätt" är distribuerad.

Brand besiktning är genomförd med hjälp av en tidigare brandman som nu bor i föreningen.

Vi drabbades av ett mycket irriterande oljud i huset Smäckbrogatan 32, oljudet kom från vattenledningen. Det gick åt mycket undersökning och analyser innan felet kunde åtgärdas. Det var en gammal blandare i en av lägenheterna som var boven i dramat.

### Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 67 st. Tillkommande medlemmar under året var 6 och avgående medlemmar under året var 7. Vid räkenskapsårets slut fanns det 66 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 5 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024 - 2025	2023 - 2024	2022 - 2023	2021 - 2022
Nettoomsättning	2 963 675	2 700 379	2 526 554	2 389 644
Resultat efter fin. poster	-351 011	80 686	-682 892	-153 711
Soliditet (%)	60	61	61	61
Yttre fond	709 000	354 500	571 139	317 850
Taxeringsvärde	43 630 000	44 474 000	44 474 000	44 474 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	850	772	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	92,7	92,1	-	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	4 467	4 467	4 467	4 498
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	4 201	4 201	4 201	4 498
Sparande / kvm totalyta, kr	132	132	172	215
Elkostnad / kvm totalyta, kr	56	59	94	78
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	149	150	97	94
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	120	99	68	52
Energikostnad / kvm totalyta, kr	346	308	260	240
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,27	2,84	-	-
Räntekänslighet (%)	5,25	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.

## Upplysning vid förlust

Upplysningarna om förlust framgår av förvaltningsberättelsen under avsnittet "Ekonomi".

## Förändringar i eget kapital

	2024-08-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-08-31
Insatser	18 702 508	-	-	18 702 508
Upplåtelseavgifter	3 855 684	-	-	3 855 684
Fond, yttre underhåll	354 500	-	354 500	709 000
Balanserat resultat	199 012	80 686	-354 500	-74 802
Årets resultat	80 686	-80 686	-351 011	-351 011
<b>Eget kapital</b>	<b>23 192 390</b>	<b>0</b>	<b>-351 011</b>	<b>22 841 379</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	279 698
Årets resultat	-351 011
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-354 500
<b>Totalt</b>	<b>-425 813</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	440 920
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>15 107</b>

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



## Resultaträkning

1 september - 31 augusti	Not	2024 - 2025	2023 - 2024
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	2 963 675	2 700 379
Övriga rörelseintäkter	3	1 800	10 101
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 965 475</b>	<b>2 710 480</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 286 302	-1 668 907
Övriga externa kostnader	9	-170 535	-158 430
Personalkostnader	10	-78 144	-66 755
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-335 775	-334 189
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 870 756</b>	<b>-2 228 282</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>94 719</b>	<b>482 199</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		27 719	8 162
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-473 449	-409 674
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-445 730</b>	<b>-401 512</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-351 011</b>	<b>80 686</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-351 011</b>	<b>80 686</b>

## Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-08-31	2024-08-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	12, 18	35 714 251	36 041 059
Maskiner och inventarier	13	75 102	73 119
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>35 789 353</b>	<b>36 114 178</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>35 789 353</b>	<b>36 114 178</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		4 764	0
Övriga fordringar	14	2 093 387	2 076 172
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	50 945	0
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>2 149 095</b>	<b>2 076 172</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>2 149 095</b>	<b>2 076 172</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>37 938 448</b>	<b>38 190 350</b>

## Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-08-31	2024-08-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		22 558 192	22 558 192
Fond för yttre underhåll		709 000	354 500
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>23 267 192</b>	<b>22 912 692</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-74 802	199 012
Årets resultat		-351 011	80 686
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-425 814</b>	<b>279 698</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>22 841 378</b>	<b>23 192 390</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	0	3 336 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>3 336 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	14 436 000	11 100 000
Leverantörsskulder		34 429	57 489
Skatteskulder		180 740	172 800
Övriga kortfristiga skulder		4 382	293
Upplypna kostnader och förutbetalda intäkter	17	441 519	331 378
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>15 097 070</b>	<b>11 661 960</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>37 938 448</b>	<b>38 190 350</b>

## Kassaflödesanalys

1 september - 31 augusti	2024 - 2025	2023 - 2024
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>94 719</b>	<b>482 199</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	335 775	334 189
Erhållen ränta	21 427	18 659
Erlagd ränta	-467 891	-411 924
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>-15 970</b>	<b>423 122</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-27 310	-17 439
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	93 552	-311 665
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>50 272</b>	<b>94 018</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-10 950	120 750
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-10 950</b>	<b>120 750</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>39 322</b>	<b>214 768</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 963 831</b>	<b>1 749 063</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>2 003 153</b>	<b>1 963 831</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.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturer. 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, 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 %
Maskiner och inventarier	20 %

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.

#### 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

	2024 - 2025	2023 - 2024
Årsavgifter bostäder	2 748 204	2 495 634
Hysesintäkter garage	118 695	108 120
Hysesintäkter p-plats	70 375	66 221
Hyror carport	5 400	4 890
El	6 000	6 000
Elintäkter laddstolpe moms	2 191	508
Pantsättningsavgift	1 734	4 440
Överlåtelseavgift	7 239	10 744
Administrativ avgift	2 401	0
Andrahandsuthyrning	1 434	3 824
Öres- och kronutjämning	2	-2
<b>Summa</b>	<b>2 963 675</b>	<b>2 700 379</b>

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024 - 2025	2023 - 2024
Övriga intäkter	1 800	1 620
Återbäring försäkringsbolag	0	8 481
<b>Summa</b>	<b>1 800</b>	<b>10 101</b>

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024 - 2025	2023 - 2024
Fastighetsskötsel gård enl avtal	95 234	131 050
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	4 750	1 380
Städning enligt avtal	37 415	33 831
Brandskydd	6 369	5 336
Gårdkostnader	7 215	4 082
Garage/parkering	4 500	0
Snöröjning/sandning	27 475	72 815
Serviceavtal	15 021	16 270
Avhärkning	32 087	22 489
Förbrukningsmaterial	11 180	6 151
<b>Summa</b>	<b>241 246</b>	<b>293 404</b>

### NOT 5, REPARATIONER

	2024 - 2025	2023 - 2024
Tvättstuga	27 287	9 556
Dörrar och lås/porttele	57 522	6 202
VVS	111 959	94 187
Värmeanläggning/undercentral	1 214	0
Ventilation	8 948	7 527
Elinstallationer	6 100	15 870
Tak	0	8 932
Fönster	0	4 113
Mark/gård/utemiljö	6 465	0
Vattenskada	18 542	0
<b>Summa</b>	<b>238 037</b>	<b>146 387</b>

### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024 - 2025	2023 - 2024
Dörrar och lås	269 389	0
Fönster	171 531	0
<b>Summa</b>	<b>440 920</b>	<b>0</b>

### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024 - 2025	2023 - 2024
El	193 508	190 750
Uppvärmning	512 671	485 920
Vatten	412 633	320 021
Sophämtning/renhållning	87 168	58 404
Grovsopor	15 412	16 766
<b>Summa</b>	<b>1 221 392</b>	<b>1 071 861</b>

### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024 - 2025	2023 - 2024
Fastighetsförsäkringar	49 752	69 746
Bredband	825	900
Fastighetsskatt	92 500	86 610
<b>Summa</b>	<b>143 077</b>	<b>157 256</b>

### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024 - 2025	2023 - 2024
Kreditupplysning	1 107	3 161
Tele- och datakommunikation	4 986	18 249
Revisionsarvoden extern revisor	49 250	19 875
Fritids och trivselkostnader	3 564	1 934
Föreningskostnader	5 312	994
Förvaltningsarvode enl avtal	80 316	75 005
Överlåtelsekostnad	8 128	13 370
Pantsättningskostnad	2 602	5 876
Administration	4 395	8 532
Konsultkostnader	6 875	5 434
Bostadsrätterna Sverige	4 000	6 000
<b>Summa</b>	<b>170 535</b>	<b>158 430</b>

### NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024 - 2025	2023 - 2024
Styrelsearvoden	70 907	60 000
Arbetsgivaravgifter	7 237	6 755
<b>Summa</b>	<b>78 144</b>	<b>66 755</b>

### NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2024 - 2025	2023 - 2024
Räntekostnader fastighetslån	471 482	409 674
Kostnadsränta skatter och avgifter	1 967	0
<b>Summa</b>	<b>473 449</b>	<b>409 674</b>



<b>NOT 12, BYGGNAD OCH MARK</b>	<b>2025-08-31</b>	<b>2024-08-31</b>
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	40 027 538	40 027 538
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>40 027 538</b>	<b>40 027 538</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-3 986 479	-3 659 671
Årets avskrivning	-326 808	-326 808
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-4 313 287</b>	<b>-3 986 479</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>35 714 251</b>	<b>36 041 059</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>4 734 000</i>	<i>4 734 000</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	35 410 000	35 441 000
Taxeringsvärde mark	8 220 000	9 033 000
<b>Summa</b>	<b>43 630 000</b>	<b>44 474 000</b>

<b>NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER</b>	<b>2025-08-31</b>	<b>2024-08-31</b>
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	263 156	182 656
Inköp	10 950	80 500
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>274 106</b>	<b>263 156</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-190 037	-182 656
Avskrivningar	-8 967	-7 381
<b>Utgående avskrivning</b>	<b>-199 004</b>	<b>-190 037</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>75 102</b>	<b>73 119</b>

<b>NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2025-08-31</b>	<b>2024-08-31</b>
Skattekonto	90 234	90 654
Momsavräkning	0	21 687
Transaktionskonto	953 153	913 831
Borgo räntekonto	1 050 000	1 050 000
<b>Summa</b>	<b>2 093 387</b>	<b>2 076 172</b>

## NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-08-31	2024-08-31
Förutbetalda kostnader	5 346	0
Förutbet fast skötsel	7 066	0
Förutbet försäkr premier	24 871	0
Förutbet bredband	75	0
Förutbet förvaltning	6 772	0
Upplupna intäkter	523	0
Upplupna ränteintäkter	6 292	0
<b>Summa</b>	<b>50 945</b>	<b>0</b>

## NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-08-31	Skuld 2025-08-31	Skuld 2024-08-31
Handelsbanken	2025-10-30	3,20 %	8 100 000	8 100 000
Handelsbanken	2025-10-01	3,20 %	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			14 436 000	11 100 000

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

	2025-08-31	2024-08-31
Upplupna kostnader	27 637	0
Uppl kostnad Städning entrepr	2 900	0
Uppl kostn el	9 289	0
Uppl kostnad Värme	10 580	0
Uppl kostnad Extern revisor	25 000	0
Uppl kostn räntor	63 187	57 629
Uppl kostn vatten	16 779	0
Uppl kostnad arvoden	21 500	21 500
Beräknade uppl. sociala avgifter	6 114	6 114
Förutbet hyror/avgifter	258 533	246 135
<b>Summa</b>	<b>441 519</b>	<b>331 378</b>

**NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER**

Fastighetsinteckning

2025-08-31

23 000 000

2024-08-31

23 000 000

**NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET**

En avgiftshöjning på 5% genomfördes 2025-09-01, gäller lägenheter, garage, p-platser etc.

## Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2025-11-05.

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

Trosa

---

Bengt Erik Söneby  
Sekreterare

---

Håkan Ingvarsson  
Ekonomifrågor

---

Per-Olof Einar Ejdeskog  
Ordförande

---

Torolf Yngve Ekstrand  
Fastighetsfrågor

---

Ulla Zakrison  
Ute miljö och trädgårdsfrågor

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

---

Niklas Feiff  
Auktoriserad revisor



# Document history

## 📄 Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

11.11.2025 08:42

**SENT BY OWNER:**

SBC Digital signering · 07.11.2025 12:32

**DOCUMENT ID:**

ryXz1FUi1-l

**ENVELOPE ID:**

SygyfYKUi1bg-ryXz1FUi1-l

**DOCUMENT NAME:**

Brf Vitalis, 769611-0878 - Årsredovisning 2025.pdf  
20 pages

**SHA-512:**

c504106a3bbd37c179308e3a2dc76c1017a2e916147d3  
533e8ce3020c338d65d08174aa4cd6099ff8bebd473279  
944474dd1fe91f35576a2655d14b43a8dc788

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. PER-OLOF EJDESKOG p-o.ejdeskog@bahnhof.se	 Signed Authenticated	07.11.2025 14:34 07.11.2025 14:32	eID Low	Swedish BankID IP: 158.174.23.117
2. OLOF HÅKAN INGVARSSON hkn.ingvarsson@gmail.com	 Signed Authenticated	07.11.2025 16:42 07.11.2025 16:41	eID Low	Swedish BankID IP: 2001:2044:1575:1600:7d0a:1f72:f398:11bf
3. ULLA ZAKRISON uzakrison@gmail.com	 Signed Authenticated	07.11.2025 16:45 07.11.2025 12:49	eID Low	Swedish BankID IP: 2a00:801:707:4664::2018:eca2
4. TOROLF YNGVE EKSTRAND tekstrand@telia.com	 Signed Authenticated	09.11.2025 10:10 09.11.2025 10:04	eID Low	Swedish BankID IP: 2001:2044:151e:fd00:792a:102a:9735:989b
5. BENGT ERIK SÖNEBY bensone@bahnhof.se	 Signed Authenticated	10.11.2025 16:56 10.11.2025 16:54	eID Low	Swedish BankID IP: 2a02:1406:131:2aac:e1e5:d3e7:4648:82fc
6. NIKLAS FEIFF niklas.feiff@feiff.se	 Signed Authenticated	11.11.2025 08:42 11.11.2025 08:42	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.

## 📎 Attachments

No attachments related to this document

## ⚙️ Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

**To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.**



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAeS  
sealed

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Vitalis, org.nr 769611-0878

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Vitalis för räkenskapsåret 2024-09-01 - 2025-08-31.

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 31 augusti 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

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

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

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den 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. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Vitalis för räkenskapsåret 2024-09-01 - 2025-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 tryggt 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 dag som framgår av min elektroniska underskrift

Niklas Feiff  
Auktoriserad revisor



# Document history

## Document summary

### COMPLETED BY ALL:

11.11.2025 08:42

### SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 07.11.2025 12:32

### DOCUMENT ID:

rkZfyFLiybx

### ENVELOPE ID:

HJMyt8oyZg-rkZfyFLiybx

### DOCUMENT NAME:

Brf Vitalis Revisionsberättelse 2025.pdf

3 pages

### SHA-512:

0e67752fd28b8b63374bb487f227b1d418e0297a80282d  
488e2829d1eba1cdee1b0fe8a5819639d4a262563e1532  
23efc41555386a6dac175b6e039eeb2e7faa

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. NIKLAS FEIFF niklas.feiff@feiff.se	Signed Authenticated	11.11.2025 08:42 11.11.2025 08:41	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.

## Attachments

No attachments related to this document

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

**To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.**



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PADES  
sealed