

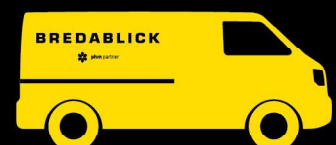
Bostadsrättsföreningen Vita Byn

Årsredovisning 2024



BREDABLICK

 phm partner



Bostadsrättsföreningen Vita Byn

Org.nr: 769606-8050

Årsredovisning 2024

Räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Kassaflödesanalys	12
Noter	13
Underskrifter	18

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Vita Byn, 769606-8050, med säte i Höganäs, får härmed upprätta årsredovisning för 2024-01-01 - 2024-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare

Bostadsrättsföreningen registrerades 2001-02-28. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2002-01-04 och nuvarande stadgar registrerades 2021-07-08 hos Bolagsverket.

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Föreningen har ingen del i en samfällighet.

Föreningen har ingen del i samfällighet.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordförande	Åsa Johansson	2025
Ordförande	Christer Wallentin	Avgått under året
Ledamot	Anders Petersson	2025
Ledamot	Gertrud Söderdahl	2026
Suppleant	Lennart Kvistberg	2025
Suppleant	Lena Johansson-Thor	2025

Vald t.o.m. föreningsstämman

Valberedning

Valberedningen har bestått av Gunilla Klang och Gunilla Thor.

Revisor

Auktoriserad revisor	Anders M Jeppsson Ernst & Young AB
Revisorssuppleant	Karin Svensson Ernst & Young AB

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöten, två i förening.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Höganäs Mölle 15:108 i Höganäs kommun med därpå uppförda byggnader med 29 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 2002. Fastighetens adresser är Mölle Hamnallé 18-28.

Föreningen upplåter 29 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning

2 rok	3 rok	4 rok
16	5	8

Total tomtarea: 8 373 kvm

Total bostadsarea: 2 311 kvm

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2023-06-07.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Bostadsrätterna. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen samt kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt tecknat avtal.

Avtal

Leverantör

Fastighetsförsäkring	Söderberg & Partner
Avfallshantering	NSR
Elavtal avseende volym	Göteborgs Energi
Skadedjursbekämpning	Anticimex

Reparationer och Underhåll

Årets reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 642 629 kr och planerat underhåll för 925 462 kr. Reparationskostnader och underhållskostnader specificeras närmare i not 4 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2020-10-02 av styrelsen. Underhållsplanen sträcker sig över 5 år. Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 530 400 kr under räkenskapsåret för kommande års underhåll, detta motsvarar 230 kr per kvm.

Tidigare utfört underhåll

År

Byte av bergvärmepump, inkl. kalibrering	2024
Taktvätt	2024
Fasadunderhåll, träplank	2023-2024
Byte av täckplåt och balkongtak	2022
Underhållsspolning av avloppsroren	2020
Trädgård	2017
Nya ytterdörrar	2016

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 2024-03-23. Samt två extra föreningsstämmor den 5 oktober och 30 november 2024. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Styrelsens ord

Värmepump. Under hösten 2024 byttes den gamla, stora värmepumpen ut mot två nya pumpar. På det viset kunde värmesystemets effekt höjas och föreningen minskade risken för oväntade driftstopp. Valet av leverantör föll på Kyl- och Värmepumpsservice i Ängelholm eftersom deras offert var den lägsta samtidigt som företaget visade en stabil ekonomi och hade ett gott rykte. Den nya anläggningen trimmades in under vintern. Även bredband installerades i panncentralen så att framtida fel på värmepumparna ska kunna larmas till styrelsemedlemmarnas mobiler. Efter installationen av nya pumpar upplevs ett jämnare värmeflöde och att lägenheterna på andra våningen har fått det varmare. Även varmvattnet håller en hög temperatur. Utgifterna för förbättringarna av värmesystemet uppgick till cirka 605 000 kronor, vilket föreningen kunde betala med avsatta pengar.

Vattenskador. Ett läckage i en lägenhet på andra våningen i hus 4 ledde till stora skador, framför allt i lägenheten under. Rivning, avfuktning och återställning tog cirka fyra månader. Byggnads AB Knut Rosenkvist i Höganäs gjorde en god insats. Den totala kostnaden blev cirka 578 000 kronor. En del av detta, 303 000 kronor, betalade Folksam genom föreningens fastighetsförsäkring. Föreningen fick alltså stå för 275 000 kronor.

Fasadpaneler. Skadade delar av träpartierna i fasaderna på hus 4, 5 och 6 byttes ut under 2024 av firmen Möllesnickaren. Det nya materialet är så kallad Superwood, vilken ska målas under 2025.

Fasaderna. Under hösten deltog några boende i hus 4 med dåvarande ordföranden i arbetsmöten då de befarat att det kunde finnas alltför mycket fukt i fasaderna i Hus 4-6. Styrelsen beslöt att uppdra åt Polygon AB att kontrollera fukthalterna i dessa hus. Den 5 mars 2025 genomförde de mätningar genom att hål borrades genom fasadens putsskikt. Totalt gjordes 113 kontroller med en referenspunkt på varje vägg i varje väderstreck där risken för vatteninträngning bedömdes som låg. Övriga kontrollpunkter utfördes där det erfarenhetsmässigt är kritiska områden för vatteninträngning såsom under balkongplattor, fönster, vattenutkast, markisinfästningar. Indikeringsvärdena jämfördes med både referensvärdet och erfarenhet av tidigare utförda fasadkontroller. Kostnad för mätningarna uppgick till 67,500 kronor.

I sitt protokoll från fuktmätningen skriver Polygon under rubriken Slutsatser:

Vi ser om ditt hus!

"Polygon bedömer att utförda kontroller indikerar på att liten fuktinträngning till vindskyddsskivan förekommer. Vid kontrollpunkt 14 på hus 4, vid genomföring av balkongplatta, noterades ett indikeringsvärde [22] som bedöms förhöjd. Polygon rekommenderar därför att brf Vita Byn öppnar upp konstruktionen för att undersöka orsaken till de förhöjda fuktindikationerna samt om eventuell vatteninträngning skadat bakomliggande/innanföriggande konstruktion. Fasadkonstruktionen är utförd med oorganisk vindskyddsskiva och tätade skarvar så att den ska kunna hantera viss vatteninträngning. Om skador noteras vid ovan nämnd kontrollpunkt rekommenderas att även undersöka kontrollpunkter där indikeringsvärden över 18 noterats." [3 sådana kontrollpunkter finns]

Styrelsen drar följande slutsatser:

1. Polygon är ett välrenommerat företag när det gäller fuktmätningar. Deras undersökning har hög trovärdighet.
2. Polygons undersökning visar att fasaderna på Hus 4—6 på det hela taget står emot fukt.
3. Polygons undersökning ger ingen grund för föreningen att kräva att John Mattsson gör om fasadrenoveringen.
4. Föreningen bör ta fasta på Polygons rekommendationer och följa upp på de platser där indikeringsvärdet är något förhöjt.

Reparationer. Diverse reparationer och förbättringar utfördes, bland annat lagning och målning av plank mellan lägenheterna på bottenvåningen, rensning av hängrännor och stuprör, allt till en kostnad på cirka 308 000 kronor.

Styrelsen. På årsstämman 2024 valdes en styrelse med sex personer. Av dem hade tre varit med i den tidigare styrelsen; tre var nya. Christer Wallentin utsågs till ordförande. Han lämnade emellertid uppdraget under hösten 2024 och ersattes av Åsa Johansson på en extra föreningsstämma i november 2024.

Årsavgifter. Styrelsen beslöt om oförändrade årsavgifter 2025. Höga utgifter under 2024 för värmepump, vattenskada, reparation av fasader och diverse förbättringar rymdes inom det som hade planerats.

Amortering. Under 2024 amorterade föreningen 300 000 kronor på sina lån. Sedan början av 2023 är de uppdelade i tre lika stora delar, alla med rörlig ränta.

/Styrelsen Vita byn

Medlemsinformation

Överlåtelse

Under året har 1 överlåtelse av bostadsrätter skett (fg år skedde 3 överlåtelse).

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter tas ut enligt föreningens stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare samt pantsättningsavgift av pantsättare.

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 40 medlemmar.

1 tillkommande medlem under räkenskapsåret.

1 avgående medlem under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 40medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2024 då avgifterna höjdes med 10 %.

I årsavgiften ingår värme, vatten och renhållning.

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Rörelsens intäkter, tkr	3 030	2 463	2 127	1 938
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 549	- 44	129	286
Förändring av underhållsfond	-395	54	-33	278
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	226	281	541	387
Sparande / kvm	327	347	409	342
Soliditet, %	66	66	66	66
Årsavgift / kvm upplåten med bostadsrätt	1 116	1 015	846	805
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	85	95	90	95
Grundårsavgift bostadsrätter / kvm	1 116	1 015	846	805
Driftkostnad / kvm	275	283	273	265
Energikostnad / kvm	150	150	153	114
Ränta / kvm	327	307	128	136
Avsättning till underhållsfond / kvm	230	225	175	175
Skuldsättning / kvm	7 253	7 383	7 513	7 675
Skuldsättning / kvm upplåten med bostadsrätt	7 253	7 383	7 513	7 675
Räntekänslighet	6.5	7.3	9	10
Snittränta, %	4.51	4.16	1.7	1.78

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFNAR 2023:1.

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, dvs en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.

Upplysning vid förlust

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för räkenskapsåret, resultatet är negativt med hänsyn till gjorda underhåll, för att säkerställa sina framtida ekonomiska åtaganden kan föreningen behöva höja årsavgifterna.

Förändringar i eget kapital

	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	32 750 000	1 363 499	316 837	- 44 457
Resultatdisposition enligt stämman:			-44 457	44 457
Avsättning till underhållsfond		530 400	-530 400	
Anspråkstagande av underhållsfond		-925 462	925 462	
Årets resultat				- 548 942
Vid årets slut	32 750 000	968 437	667 442	- 548 942

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	272 381
Årets resultat före fondförändring	- 548 942
Årets avsättning till yttre fond	- 530 400
Anspråkstagande ur yttre fond	925 462
Summa över/underskott	118 501

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Balanseras i ny räkning	118 501
Totalt	118 501

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

1 januari - 31 december

Not

2024

2023

RÖRELSEINTÄKTER

Årsavgifter och hyror

2

2 583 064

2 349 052

Övriga rörelseintäkter

3

446 850

113 574

Summa rörelseintäkter

3 029 914

2 462 626

RÖRELSEKOSTNADER

Fastighetskostnader

4

-2 201 900

-1 228 849

Övriga kostnader

5

-161 433

-120 237

Personalkostnader

6

-119 723

-93 451

Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

7

-379 860

-378 937

Summa rörelsekostnader

-2 862 916

-1 821 474

RÖRELSERESULTAT

166 998

641 152

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

40 291

23 842

Räntekostnader och liknande resultatposter

-756 231

-709 451

Summa finansiella poster

-715 940

-685 609

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-548 942

-44 457

RESULTAT FÖRE SKATT

-548 942

-44 457

ÅRETS RESULTAT

-548 942

-44 457

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8, 9	49 498 156	49 859 894
Inventarier, maskiner och installationer	10	271 828	289 950
Summa materiella anläggningstillgångar		49 769 984	50 149 844
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		49 769 984	50 149 844
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		71 340	228 978
Skattefordran		18 084	22 213
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	38 209	22 385
Summa kortfristiga fordringar		127 633	273 576
Kassa och bank			
Kassa och bank	12	1 152 386	1 461 658
Summa kassa och bank		1 152 386	1 461 658
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 280 019	1 735 234
SUMMA TILLGÅNGAR		51 050 003	51 885 078

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		32 750 000	32 750 000
Underhållsfond		968 437	1 363 499
Summa bundet eget kapital		33 718 437	34 113 499
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		667 443	316 837
Årets resultat		-548 942	-44 457
Summa fritt eget kapital		118 501	272 380
SUMMA EGET KAPITAL		33 836 938	34 385 879
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		0	0
KORTFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	13, 14	16 762 500	17 062 500
Leverantörsskulder		84 776	87 817
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	365 789	348 882
Summa kortfristiga skulder		17 213 065	17 499 199
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		17 213 065	17 499 199
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		51 050 003	51 885 078

Kassaflödesanalys

Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	166 998	641 152
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	379 860	378 937
Summa	546 858	1 020 089
Erhållen ränta	40 291	23 842
Erlagd ränta	-756 231	-709 451
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-169 082	334 480
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Minskning av rörelsefordringar	145 943	57 703
Minskning av rörelseskulder	13 867	-9 822
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-9 272	382 361
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Upptagna lån	0	17 362 500
Amortering av låneskulder	-300 000	-17 662 500
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-300 000	-300 000
Årets kassaflöde	-309 272	82 361
Likvida medel vid årets början	1 461 658	1 379 297
Likvida medel vid årets slut	1 152 386	1 461 658

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp i SEK om inget annat anges.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Anläggningstillgång	Nyttjandeperiod (år)
Byggnader	120
Fiberinstallation	20

Not 2. Årsavgifter och hyror

Årsavgifter

Årsavgifter bostäder

Hysesintäkter

Övriga objekt

Totalt årsavgifter och hyror

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	2 579 664	2 345 052
Hysesintäkter Övriga objekt	3 400	4 000
Totalt årsavgifter och hyror	2 583 064	2 349 052

Not 3. Övriga rörelseintäkter

Övriga rörelseintäkter

Försäkringsersättningar
Överlåtelseavgifter
Övriga intäkter

Totalt övriga rörelseintäkter

2024	2023
370 554	12 737
4 179	2 521
72 117	98 316
446 850	113 574
446 850	113 574

Not 4. Fastighetskostnader

Driftskostnader

El
Vatten och avlopp
Avfallshantering
Teknisk förvaltning
Besiktningsskostnader
Snöröjning
Försäkringar
Förbrukningsmaterial
Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Reparationer

Huskropp
Armaturer, gemensamma utrymmen
Vattenskador
Övrigt, gemensamma utrymmen
VA & sanitet, installationer
Värme, installationer

Planerat underhåll

Huskropp, övrigt
Huskropp, tak
Huskropp, fasader
Övrigt, gemensamma utrymmen
El, installationer
Värme, installationer

Totalt fastighetskostnader

2024	2023
294 144	295 889
52 661	51 239
33 863	33 672
0	13 237
25 791	7 500
0	270
58 360	54 774
4 340	35 034
165 440	161 304
634 599	652 919
4 057	26 510
0	6 775
577 731	64 537
0	12 025
26 843	0
33 209	0
641 839	109 847
70 580	0
6 682	0
230 301	414 487
13 070	48 595
0	3 000
604 829	0
925 462	466 082
2 201 900	1 228 849

Not 5. Övriga kostnader

Styrelsen

Kostnader för transportmedel

2024

2023

675

1 100

Medlems- och föreningsavgifter

Serviceavgifter till branschorganisationer

4 970

4 970

Ekonomisk förvaltning

Förvaltningskostnader

68 606

71 924

Revision

Revision

43 850

21 050

Kommunikation

Tele och post

2 661

2 333

Övriga kostnader

Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial

0

2 588

Kontorsmateriel och trycksaker

1 574

4 103

Bankkostnader

805

350

IT-tjänster

548

6 578

Övriga externa tjänster

33 548

0

Övriga externa kostnader

3 959

5 241

Övriga kostnader

238

0

40 671

18 860

Totalt övriga kostnader

161 433

120 237

Not 6. Personalkostnader

Styrelsen

Styrelsearvoden

64 077

54 314

Utbildning

4 856

0

68 933

54 314

Övrig intern förvaltning

Övriga arvoden

35 950

28 750

Sociala kostnader

14 840

10 387

50 790

39 137

Totalt personalkostnader

119 723

93 451

Not 7. Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

Avskrivningar

Byggnader

361 738

360 815

Inventarier, maskiner och installationer

18 122

18 122

379 860

378 937

Totalt av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

379 860

378 937

Not 8. Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	21 550 000	21 550 000
Summa:	21 550 000	21 550 000
Not 9. Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Byggnader	40 505 550	40 505 550
Mark	14 500 000	14 500 000
Utgående anskaffningsvärden	55 005 550	55 005 550
Ingående avskrivningar		
Byggnader	- 5 145 656	- 4 784 841
Årets avskrivning på byggnader	- 361 738	- 360 815
Utgående avskrivningar	-5 507 394	-5 145 656
Utgående redovisat värde	49 498 156	49 859 894
<i>Varav</i>		
Byggnader	34 998 156	35 359 894
Mark	14 500 000	14 500 000
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	22 135 000	25 179 000
Taxeringsvärde mark	15 083 000	23 041 000
	37 218 000	48 220 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	37 218 000	48 220 000
	37 218 000	48 220 000
Not 10. Inventarier, maskiner och installationer	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Inventarier, maskiner och installationer	362 438	362 438
Utgående anskaffningsvärden	362 438	362 438
Ingående avskrivningar		
Inventarier, maskiner och installationer	- 72 488	- 54 366
Årets avskrivningar	- 18 122	- 18 122
Utgående avskrivningar	- 90 610	- 72 488
Utgående redovisat värde	271 828	289 950
Not 11. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	38 209	22 385
Summa	38 209	22 385
Not 12. Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	423 208	1 461 658
Sparkonto SBAB	729 178	0
Summa	1 152 386	1 461 658

Transaktionskontot hos Handelsbanken avser ett klientmedelskonto och utgör i juridisk mening en fordran hos Bredablick Förvaltning. De regelverk som styr klientmedelskontot är dock av sådan karaktär att fordran i redovisningssammanhang kan ses som ett banktillgodohavande.

Not 13. Förfall fastighetslån	2024-12-31	2023-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	-16 762 500	-17 062 500
Förfaller 2-5 år från balansdagen	0	0
Förfaller senare än fem år från balansdagen	0	0
Summa	-16 762 500	-17 062 500

Not 14. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Belopp 2024-12-31	Belopp 2023-12-31
Fastighetslån SBAB 32822983	2025-01-27	3,76 %	5 587 500	5 687 500
Fastighetslån SBAB 32822975	2025-01-27	3,76 %	5 587 500	5 687 500
Fastighetslån SBAB 32822592	2025-01-27	3,76 %	5 587 500	5 687 500
Summa skulder till kreditinstitut			16 762 500	17 062 500

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån, dock är finansieringen av långfristig karaktär och lånen förlängs normalt vid slutbetalningsdag.

Not 15. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna löner	57 300	52 500
Förutbetalda intäkter	223 808	219 186
Upplupna revisionsarvoden	32 800	20 200
Upplupna driftskostnader	33 877	40 496
Upplupna sociala avgifter	18 004	16 500
Summa	365 789	348 882

Underskrifter

Höganäs enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Åsa Johansson
Ordförande

Anders Petersson
Ledamot

Gertrud Söderdahl
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.

Ernst & Young AB
Anders M Jeppsson
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

10.04.2025 22:55

SENT BY OWNER:

Jenny Kjellsdotter • 04.04.2025 10:43

DOCUMENT ID:

SJNASoG6aJx

ENVELOPE ID:

Hyx0osGa6yl-SJNASoG6aJx

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2024 Bostadsrättsföreningen Vita Byn.pdf
18 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
GERTRUD INGEBORG SÖDERDAHL	Signed	04.04.2025 12:45	eID	Swedish BankID (DOB: 1958/12/28)
	Authenticated	04.04.2025 12:19	Low	
ANDERS PETERSSON	Signed	04.04.2025 14:37	eID	Swedish BankID (DOB: 1966/11/08)
	Authenticated	04.04.2025 14:00	Low	
Åsa Margareta Johansson	Signed	09.04.2025 14:33	eID	Swedish BankID (DOB: 1949/09/28)
	Authenticated	04.04.2025 11:02	Low	
ANDERS JEPPSSON	Signed	10.04.2025 22:55	eID	Swedish BankID (DOB: 1989/02/06)
	Authenticated	10.04.2025 22:54	Low	

* 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



Shape the future
with confidence

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Vita Byn, org.nr 769606-8050

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Vita Byn för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för 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.

Revisorers ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

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

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



**Shape the future
with confidence**

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsrättsföreningen Vita Byn för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för 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 trygghetssätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

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 föreningens stadgar.

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

Helsingborg den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Anders M Jeppsson
Auktoriserad revisor

Följande handlingar har undertecknats den 10 april 2025



Revisionsberättelse Brf Vita Byn 2024.pdf

(101326 byte)
SHA-512: 677847ac7142962dc16bbcb6bca47d50d0a28
8138824bc5e78c2353d71b5518e180b2c5971a26338250
48c53701d2c1f690d4631631aab2d69a70e22c52f863a

Underskrifter

2025-04-10 22:56:21 (CET)



Anders Jeppsson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Revisionsberättelse

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster.

Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:

e2a86f58de2bf47f0b62cffb74a054afdaab51aef07edec7135849e197c1ff1f997c614edd09d13b3a82f16c2f9ecf85cba3cbdeb0e5b908db4af6c19fd8141b



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently i enlighet med eIDAS, Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014. En elektronisk underskrift får inte förvägras rättslig verkan eller giltighet som bevis vid rättsliga förfaranden enbart på grund av att underskriften har elektronisk form eller inte uppfyller kraven för kvalificerade elektroniska underskrifter. En kvalificerad elektronisk underskrift ska ha motsvarande rättsliga verkan som en handskreven underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Sverige.

Ordlista

Anläggningstillgång

Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggnings-tillgångarna är föreningens byggnader samt dess mark.

Avskrivning

Bokföringsmässig värdeminskning av tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. De vanligaste avskrivningarna i bostadsrättsförening är avskrivningar av föreningens byggnad respektive installationer. Mark skrivs inte av.

Balanserat resultat

Är summeringen av de årliga resultaten för samtliga föreningens tidigare räkenskapsår. Det balanserade resultatet är en del av föreningens fria egna kapital.

Balansräkning

Sammanställning över föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. Balansräkningen är uppdelad i en del som består av föreningens tillgångar och en annan med eget kapital och skulder vilket visar hur föreningens tillgångar har finansierats.

Bostadsrättsförening

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening utan vinstsyfte som har för avsikt att upplåta lägenheter och eventuellt lokaler med bostadsrätt i föreningens hus. Föreningen ansvarar för det yttre underhållet av föreningens hus medan det inre underhållet är respektive bostadsrättshavare ansvar. Vem som ansvarar för vad regleras i föreningens stadgar och bostadsrättslagen.

Föreningsstämma

Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ där föreningens samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesamman-sättning, disposition av resultat samt väsentliga förändringar såsom nybyggnationer.

Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader

Förutbetalda intäkter uppstår till exempel om föreningens medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. En upplupen kostnad uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är kostnader för el, fjärrvärme och vatten som faktureras i efterskott.

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år som tex försäkring som vanligen betalas i förskott innan perioden den avser. Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats, normalt tex intäkter gällande El och vatten.

Kassaflöde

Visar flödet av in- och utbetalningar och redovisas i en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten bör vara tillräckligt för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet av fastigheten. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens välmående och visar tydligare än årets resultat om föreningen har tillräckliga intäkter.

Kortfristiga skulder

Är de skulder föreningen har som förfaller inom ett år från bokslutsdatumet. Vanliga kortfristiga skulder är leverantörsskulder och amorteringar som väntas ske inom det närmsta året. Här redovisas även de fastighetslån som förfaller under kommande räkenskapsår. Dessa lån förnyas normalt till nya villkor.

Medlemsinsatser

Innefattar de betalningar som erläggs av de första innehavarna av lägenheterna i föreningen i samband med att de upplåts.

Resultaträkning

Sammanställning över föreningens intäkter och kostnader för en viss period som mynnar ut i årets resultat för räkenskapsåret. Resultaträkningen nollställs för varje nytt räkenskapsår.

Revisor

Väljs årligen av föreningens medlemmar på en föreningsstämma för att granska räkenskaperna och styrelsens arbete. I bostadsrättsföreningar är det krav på revisor och eventuella auktoriseringskrav på revisorn regleras i föreningens stadgar.

Stadgar

I stadgarna redogörs de regler som gäller för föreningens verksamhet. Stadgarna är giltiga från och med det datum de registreras hos Bolagsverket och får inte innehålla bestämmelser som strider mot lagen.

Ställda säkerheter

Utgörs vanligtvis av inteckningar i föreningens fastighet. Banker kräver säkerhet för sina lån vilket de får genom pantbrev som kommer till via inteckningar i föreningens fastighet.

Underhållsfond

Kallas även yttre fond. I enlighet med föreningens stadgar görs årligen en avsättning till föreningens underhållsfond för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet för fastigheten. När underhållsarbete utförs ianspråk tas medel ur fonden. Det långsiktiga underhållsbehovet bör framgå av föreningens underhållsplan.

Underhållsplan

Är ett dokument som ska beskriva de underhållsåtgärder som ligger inom bostadsrättsföreningens ansvarsområde samt kostnadsuppskatta dessa åtgärder. Underhållsplanen visar ett uppskattat långsiktigt underhållsbehov för att hålla fastigheten i gott skick.

Årets resultat

Är det slutliga resultatet för räkenskapsåret efter sammanställning av föreningens intäkter och kostnader för perioden.

Årsavgift

Avgift som erläggs av föreningens medlemmar för att täcka löpande driftskostnader, ränta och för att säkerställa det långsiktiga underhållet av fastigheten. Årsavgiften betalas vanligen månadsvis och kallas därför ofta för månadsavgift.

Årsredovisning

Innehåller förutom balans- och resultaträkningen kompletterande upplysningar i form av noter. Sådant som inte redovisas i balans- och resultaträkningen samt noter återges i förvaltningsberättelsen för att ge en översikt av föreningens verksamhet samt en rättvisande bild av dess ekonomiska ställning och utveckling.

BREDABLICK



info@bredablickforvaltning.se | 010-177 59 00 | bredablickforvaltning.se

