

Bostadsrättsföreningen Vita Byn

Årsredovisning 2025



BREDABLICK



Bostadsrättsföreningen Vita Byn

Org.nr: 769606-8050

Årsredovisning 2025

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

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11
Underskrifter	16



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Vita Byn, 769606-8050, med säte i Höganäs, får härmed upprätta årsredovisning för 2025-01-01 - 2025-12-31. 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.

Styrelse

Ordförande	Åsa Johansson	2026
Ledamot	Anders Petersson	2027
Ledamot	Gertrud Söderdahl	2026
Ledamot	Lena Johansson-Thor	2027
Suppleant	Lennart Kvistberg	2026

Vald t.o.m. Föreningsstämman

Revisor

Auktoriserad revisor	Anders M Jeppsson Ernst & Young AB
----------------------	---------------------------------------

Valberedning

Valberedningen har bestått av Gunilla Klang (sammankallande) och Gunilla Thorn till valberedare.



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

Förvaltning och väsentliga avtal

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

Avtal	Leverantör
Fastighetsförsäkring	Trygg Hansa
Avfallshantering	NSR
Elavtal avseende volym	Göteborgs Energi
Skadedyrbekämpning	Anticimex

Reparationer och Underhåll

Årets reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 267 297 kr (641 839 kr 2024) och planerat underhåll för 444 196 kr (925 462 kr 2024). 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 550 000 kr under räkenskapsåret för kommande års underhåll, detta motsvarar 238 kr per kvm.

Tidigare utfört underhåll

År

Panelbyte	2025
Målning	2025
Byte av bergvärmepump, inkl. kalibrering	2024
Taktvätt	2024
Fasadunderhåll, träplank	2023-2024
Byte av täckplåt och balkongtak	2022
Underhållsspolning av avloppsrören	2020
Trädgård	2017
Nya ytterdörrar	2016



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 2 maj 2025. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Styrelsens ord

Ekonomi min kännetecknas av fortsatt positivt kassaflöde och tillfredsställande likviditet. Beslut togs att låta årsavgifterna för 2025 ligga oförändrade från 2024 och alla våra reparationer och underhåll har kunnat betalas med därför avsatta medel. Våra årsavgifter ligger på 1116 kr/kvm vilket kan anses högt, men i den summan inkluderas värme, vatten, avfallshantering, fiber och tilldelad parkeringsplats. Vi äger inte heller några lokaler som kan inbringa ytterligare inkomster.

Räntekostnaderna är en stor utgift och ligger på ca 490 000 kr för 2025. För att få en översikt på de väntade ränteutgifterna inom närmsta tiden och ett skydd inför ev. stigande bankräntor, bands våra lån, som tidigare var uppdelade i tre lika stora delar, enligt följande: Ett lån bands på tre år med ränta på 2,81%. Ett annat på fem år med ränta på 3.06 % och det tredje med rörlig ränta där vi kan välja att amortera efter förmåga. De tre lånen amorterades med totalt 300.000 per år. Innan lånet med 5 års bindning tecknades gjordes en extra amortering om 229 000 kr på det.

Skuldsättningen ligger på 7 024 kr/kvm vilket är positivt och går stadigt nedåt.

Räntekänsligheten ligger på 6 % i år (6-10 % anses godkänt) och går också stadig ner.

Sparande under 2025 bands ca hälften av vårt sparkonto på SBAB med tre månader i taget för att få högre ränta och resten som fria uttag. Vårt sparande per kvm ligger på 421 kr/kvm, där allt över 200 kr/kvm anses vara bra. Vi har planerat underhåll på hänggrännorna bland annat så en buffert är viktig.

Fuktmätningar utfördes av Polygon 2025-03-04, samt K5Fukt 2025-12-01. Dessa fuktmätningar utgjorde en grund för oss att inom ansvarstidens utgång 2026-03-04 tillskriva Hannah Breide, JM.

Garantibesiktning på husen 1, 2 och 3 utfördes 2025-10-10. De felaktigheter som hittades utlovade JM att åtgärda under våren 2026.

Stadgar Stadgeförslaget vilket godkändes 2024 reviderades och godkändes på två stämmor under året.

Styrelsen Sammansättningen av styrelsen var oförändrad under året. Förutom det allmänna arbetet lades också mycket tid ned för att undersöka och jämföra olika leverantörer av elbilsaddningar, samt offerter för det väntande bytet av hänggrännor etc.

Underhåll och reparationer utgjordes bland annat av byte av förrådspaneler, samt målning av dessa och plank, slipning och oljning av ledstänger, nytt staket utmed gästparkeringen, sortering av virkesförrådet i Miljöstationen, samt uppsättning av ställning där. Samtliga kontrollboxar med ställdon undersöktes under året och fortsatt uppföljning sker.

Medlemsinformation

Överlåtelse

Under året har 2 överlåtelse av bostadsrätter skett (fg år skedde 1 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.

2 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

2 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 40 medlemmar.

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.

Årsavgifter

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

I årsavgiften ingår värme, vatten och renhållning.



Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022
Rörelsens intäkter, tkr	2 587	3 030	2 463	2 127
Resultat efter finansiella poster, tkr	149	- 549	- 44	129
Förändring av underhållsfond	106	-395	54	-33
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	423	226	281	541
Sparande / kvm	421	327	347	409
Soliditet, %	67	66	66	66
Årsavgift / kvm upplåten med bostadsrätt	1 116	1 116	1 015	846
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	100	85	95	90
Grundårsavgift bostadsrätter / kvm	1 116	1 116	1 015	846
Driftkostnad / kvm	293	275	283	273
Energikostnad / kvm	148	150	150	153
Ränta / kvm	214	327	307	128
Avsättning till underhållsfond / kvm	238	230	225	175
Skuldsättning / kvm	7 024	7 253	7 383	7 513
Skuldsättning / kvm upplåten med bostadsrätt	7 024	7 253	7 383	7 513
Räntekänslighet	6	6	7	9
Snittränta, %	3.04	4.51	4.16	1.7

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.



Förändringar i eget kapital

	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	32 750 000	968 437	667 443	- 548 942
Disposition enligt föreningsstämma			-548 942	548 942
Avsättning till underhållsfond		550 000	-550 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-444 196	444 196	
Årets resultat				148 836
Vid årets slut	32 750 000	1 074 241	12 697	148 836

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	118 501
Årets resultat före fondändring	148 836
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	- 550 000
Årets ianspråkstagande av underhållsfond	444 196
Summa över/underskott	161 533

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning	161 533
Totalt	161 533

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



Resultaträkning

1 januari - 31 december

Not

2025

2024

RÖRELSEINTÄKTER

Årsavgifter och hyror

2

2 583 514

2 583 064

Övriga rörelseintäkter

3

3 528

446 850

Summa rörelseintäkter

2 587 042

3 029 914

RÖRELSEKOSTNADER

Fastighetskostnader

4

-1 387 597

-2 201 900

Övriga kostnader

5

-130 089

-161 433

Personalkostnader

6

-67 308

-119 723

Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

7

-379 860

-379 860

Summa rörelsekostnader

-1 964 854

-2 862 916

RÖRELSERESULTAT

622 188

166 998

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

20 128

40 291

Räntekostnader och liknande resultatposter

-493 480

-756 231

Summa finansiella poster

-473 352

-715 940

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

148 836

-548 942

RESULTAT FÖRE SKATT

148 836

-548 942

ÅRETS RESULTAT

148 836

-548 942



Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8 , 9	49 136 418	49 498 156
Inventarier, maskiner och installationer	10	253 706	271 828
Summa materiella anläggningstillgångar		49 390 124	49 769 984
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		49 390 124	49 769 984
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		52 570	71 340
Skattefordran		0	18 084
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	48 419	38 209
Summa kortfristiga fordringar		100 989	127 633
Kassa och bank			
Kassa och bank	12	1 212 476	1 152 386
Summa kassa och bank		1 212 476	1 152 386
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 313 465	1 280 019
SUMMA TILLGÅNGAR		50 703 589	51 050 003



Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		32 750 000	32 750 000
Underhållsfond		1 074 241	968 437
Summa bundet eget kapital		33 824 241	33 718 437
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		12 697	667 443
Årets resultat		148 836	-548 942
Summa fritt eget kapital		161 533	118 501
SUMMA EGET KAPITAL		33 985 774	33 836 938
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Fastighetslån	13 , 14	10 546 000	0
Summa långfristiga skulder		10 546 000	0
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		10 546 000	0
KORTFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	13 , 14	5 687 500	16 762 500
Leverantörsskulder		102 286	84 776
Skatteskulder		54 438	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	327 591	365 789
Summa kortfristiga skulder		6 171 815	17 213 065
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		6 171 815	17 213 065
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		50 703 589	51 050 003



Kassaflödesanalys

Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	622 188	166 998
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	379 860	379 860
Summa	1 002 048	546 858
Erhållen ränta	20 128	40 291
Erlagd ränta	-493 480	-756 231
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	528 696	-169 082
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Förändring av rörelsefordringar	26 644	145 943
Förändring av rörelseskulder	33 750	13 867
Kassaflöde från den löpande verksamheten	589 090	-9 272
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Upptagna lån	16 233 500	0
Amortering av låneskulder	-16 762 500	-300 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-529 000	-300 000
Årets kassaflöde	60 090	-309 272
Likvida medel vid årets början	1 152 386	1 461 658
Likvida medel vid årets slut	1 212 476	1 152 386



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

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	2 579 664	2 579 664
Övriga objekt	3 850	3 400
Totalt årsavgifter och hyror	2 583 514	2 583 064

Not 3. Övriga rörelseintäkter

	2025	2024
Försäkringsersättningar	0	370 554
Överlåtelseavgifter	2 940	4 179
Övriga intäkter	588	72 117
Totalt övriga rörelseintäkter	3 528	446 850

I posten övriga intäkter ingår det under 2024 inbetalning av självrisk.



Not 4. Fastighetskostnader

Driftskostnader

	2025	2024
El	292 890	294 144
Vatten och avlopp	49 612	52 661
Avfallshantering	33 021	33 863
Besiktningsskostnader	0	25 791
Övriga utgifter för köpta tjänster	121	0
Försäkringar	67 744	58 360
Förbrukningsmaterial	7 371	4 340
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	225 346	165 440

676 105

634 599

Reparationer

Huskropp	30 790	4 057
Markytor	6 120	0
Vattenskador	125 420	577 731
Övrigt, gemensamma utrymmen	3 545	0
VA & sanitet, installationer	6 349	26 843
Värme, installationer	80 522	33 209
El, installationer	14 550	0

267 296

641 839

Planerat underhåll

Huskropp, övrigt	0	70 580
Huskropp, tak	0	6 682
Huskropp, fasader	191 062	230 301
Övrigt, gemensamma utrymmen	253 134	13 070
Värme, installationer	0	604 829

444 196

925 462

Totalt fastighetskostnader

1 387 597

2 201 900

Not 5. Övriga kostnader

	2025	2024
Kostnader för transportmedel	0	675
Serviceavgifter till branschorganisationer	4 970	4 970
Förvaltningskostnader	80 569	68 606
Revision	12 850	43 850
Tele och post	4 992	2 661
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	4 748	0
Kontorsmateriel och trycksaker	1 911	1 574
Bankkostnader	850	805
IT-tjänster	1 200	548
Övriga externa tjänster	15 409	33 548
Övriga externa kostnader	2 590	3 959
Övriga kostnader	0	238

Totalt övriga kostnader

130 089

161 433



Not 6. Personalkostnader

Övrig intern förvaltning

Övriga arvoden

Styrelsen

Styrelsearvode

Utbildning

Sociala kostnader

Totalt personalkostnader

2025

2024

0

35 950

58 800

64 077

0

4 856

8 508

14 840

67 308

83 773

67 308

119 723

Not 7. Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

2025

2024

Avskrivningar

Byggnader

Inventarier, maskiner och installationer

361 738

361 738

18 122

18 122

379 860

379 860

Totalt av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

379 860

379 860

Not 8. Ställda säkerheter

2025-12-31

2024-12-31

Fastighetsinteckningar

21 550 000

21 550 000

Summa:

21 550 000

21 550 000

Not 9. Byggnader och mark

2025-12-31

2024-12-31

Ingående anskaffningsvärden

Byggnader

Mark

40 505 550

40 505 550

14 500 000

14 500 000

Utgående anskaffningsvärden

55 005 550

55 005 550

Ingående avskrivningar

Byggnader

Årets avskrivning på byggnader

- 5 507 394

- 5 145 656

- 361 738

- 361 738

Utgående avskrivningar

-5 869 132

-5 507 394

Utgående redovisat värde

49 136 418

49 498 156

Varav

Byggnader

Mark

34 636 418

34 998 156

14 500 000

14 500 000

Taxeringsvärden

Taxeringsvärde byggnader

Taxeringsvärde mark

22 366 000

22 135 000

15 225 000

15 083 000

37 591 000

37 218 000

Uppdelning av taxeringsvärde

Bostäder

37 591 000

37 218 000

37 591 000

37 218 000



Not 10. Inventarier, maskiner och installationer	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Inventarier, maskiner och installationer	362 438	362 438
Utgående anskaffningsvärden	362 438	362 438
Ingående avskrivningar		
Inventarier, maskiner och installationer	- 90 610	- 72 488
Årets avskrivningar	- 18 122	- 18 122
Utgående avskrivningar	- 108 732	- 90 610
Utgående redovisat värde	253 706	271 828

Not 11. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	42 396	38 209
Upplupna ränteintäkter	6 023	0
Summa	48 419	38 209

Not 12. Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	473 538	423 208
Sparkonto SBAB	338 938	729 178
Placeringskonto SBAB	400 000	0
Summa	1 212 476	1 152 386

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	2025-12-31	2024-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	5 687 500	16 762 500
Förfaller 2-5 år från balansdagen	10 546 000	0
Förfaller senare än fem år från balansdagen	0	0
Summa	16 233 500	16 762 500

Not 14. Skulder till kreditinstitut	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Belopp 2025-12-31	Belopp 2024-12-31
Fastighetslån SBAB	2030-11-22	3,06 %	5 258 500	5 587 500
Fastighetslån SBAB	2028-11-22	2,81 %	5 487 500	5 587 500
Fastighetslån SBAB *	2026-01-27	2,64 %	5 487 500	5 587 500
Summa skulder till kreditinstitut			16 233 500	16 762 500
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-5 687 500	-16 762 500
			10 546 000	0

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



Not 15. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna löner	58 800	57 300
Förutbetalda intäkter	195 150	223 808
Upplupna revisionsarvoden	23 400	32 800
Upplupna driftskostnader	31 741	33 877
Upplupna sociala avgifter	18 500	18 004
Summa	327 591	365 789



Underskrifter

Höganäs enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-05-15

Åsa Johansson
Ordförande

Anders Petersson
Ledamot

Gertrud Söderdahl
Ledamot

Lena Johansson-Thor
Ledamot

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

Ernst & Young AB
Anders M Jeppsson
Auktoriserad revisor





Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

21.05.2026 15:12

SENT BY OWNER:

Anna Munck af Rosenschöld • 20.05.2026 10:13

DOCUMENT ID:

rkOS6JjkMe

ENVELOPE ID:

rkurTJjyGe-rkOS6JjkMe

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2025 Bostadsrättsföreningen Vita Byn.pdf

16 pages

SHA-512:

2f0e4bdaf94ec0a7e29a0432485b72ccd9f274cd3af7689
722647131b572fdf787356ca12e4eb348444b48e2ee577
ba10738feb9e8a3965bbe9a9815bd5cba93

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

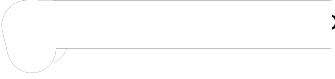


eIDAS
standard



PAdES
sealed

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
GERTRUD INGEBORG SÖDE RDAHL	 Signed	20.05.2026 20:55	eID	Swedish BankID (DOB: 1958/12/28)
	Authenticated	20.05.2026 15:35	Low	
Åsa Margareta Johansson	 Signed	21.05.2026 08:18	eID	Swedish BankID (DOB: 1949/09/28)
	Authenticated	21.05.2026 07:50	Low	
KARL ERIK ANDERS PETER SSON	 Signed	21.05.2026 11:34	eID	Swedish BankID (DOB: 1966/11/08)
	Authenticated	21.05.2026 11:33	Low	
LENA JOHANSON-THOR	 Signed	21.05.2026 11:55	eID	Swedish BankID (DOB: 1950/03/06)
	Authenticated	20.05.2026 20:46	Low	
ANDERS MAGNUS JEPPSS ON	 Signed	21.05.2026 15:12	eID	Swedish BankID (DOB: 1989/02/06)
	Authenticated	21.05.2026 14:46	Low	

* 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



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 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2025 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 *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som 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

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

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



Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsrättsföreningen Vita Byn för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *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 tryggsätt.

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 bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Helsingborg den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Anders M Jeppsson
Auktoriserad revisor

Följande handlingar har undertecknats den 21 maj 2026



Revisionsberättelse Brf Vita Byn 2025
(1).pdf

(98052 byte)
SHA-512: 419aa616514d99ba34e6301517ee4e6990c65
5f9dd1c7077d06af2b4d3b58dca1078861f7d460f88bd8
9c5854856551803bd47170b2e7b00c4cbe1530f04b689

Underskrifter

2026-05-21 15:12:50 (CET)



Anders Jeppsson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Revisionsberättelse - Vit Byn 2025

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:

30e91692a82588356f802f233ec860c42a25a8dc5954c8c936e2ee153848036775fa534e589dd2eb881d6a5fcb23495576972c732e775ea92240c7c1b0b4a40e



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently. Assently tillhandahålls av Assently AB, organisationsnummer 556828-8442, Sverige.

Ordlista

Anläggningstillgång

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

Avskrivning

Bokföringsmässig värdeminskning av en tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. Den vanligaste avskrivningen i bostadsrättsföreningar är avskrivningar på föreningens byggnad. 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 del 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 huset, 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 samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesammansättning, disposition av årets resultat samt väsentliga förändringar, till exempel nybyggnationer.

Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader

Förutbetalda intäkter uppstår när medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. Upplupna kostnader uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser det föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är 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, till exempel försäkring som oftast betalas i förskott. Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats.

Kassaflöde

Visar flödet av in- och utbetalningar under en viss period och redovisas i en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten ska vara tillräckligt för att täcka fastighetens långsiktiga underhållsbehov. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens ekonomiska 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 förfaller inom det närmaste året. Här redovisas även 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 samband med att de upplåts.

Resultaträkning

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

Revisor

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

Sparande

Sparande anger överskottet efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar. Det visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och beräknas utifrån fastighetens totala area.

Stadgar

I stadgarna redogörs för 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 uppkommer 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 fastighetens långsiktiga underhållsbehov. När underhållsarbete utförs ianspråk tas medel ur fonden. Det långsiktiga underhållsbehovet bör framgå av föreningens underhållsplan.

Underhållsplan

Är ett dokument som ska ta upp och beskriva de underhållsåtgärder som ligger inom bostadsrättsföreningens ansvarsområde och kostnadsuppskatta dessa. 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.

Årsavgift

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

Årsredovisning

Innehåller, förutom balans- och resultaträkning, kompletterande upplysningar i form av noter. Sådant som inte redovisas i balans- och resultaträkningen eller noterna 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

