

Brf Vidöstern



FASTIGHETSÄGARNAS
SERVICE

Årsredovisning 2025



Årsredovisning för
Bostadsrättsföreningen Vidöstern
769610-6603

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

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10-14
Noter till resultaträkning	12
Noter till balansräkning	12
Övriga noter	14
Underskrifter	15

Styrelsen för Brf Vidöstern (769610-6603) får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01-2025-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2004-03-16. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2004-09-28 och nuvarande stadgar registrerades 2022-08-31. Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen äger fastigheten Vidöstern 1 i Stockholms kommun, omfattande adresserna

Bolmensvägen 13 och 15. Vidöstern 1 byggdes år 1945.

Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig till 2053-01-01.

Föreningen äger fastigheten Vidöstern 2 i Stockholms kommun, omfattande adresserna

Bolmensvägen 17 och 19. Vidöstern 2 byggdes år 1945.

Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig till 2053-01-01.

Marken för båda fastigheterna är upplåten med tomträtt. Tomträtten kan tidigast sägas upp 2045-03-31 och löper därefter i uppsägningsperioder om 40 år. Avgälden gäller i perioder om 10 år, nuvarande avgäldsperiod går ut och omförhandlas 2035-03-31.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
24	Lägenheter, bostadsrätt	1 353
1	Lägenheter, hyresrätt	46
3	Lokaler, hyresrätt	57
4	Antal p-platser	

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

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2025-05-18. På stämman deltog 14 medlemmar.

Styrelsen har utgjorts av:

Namn	Roll
Nyrén Carl	Ordförande
Isberg Anna	Kassör
Åström Anders fr.o.m 2025-05-18	Sekreterare
Sandberg Whilma t.o.m 2025-05-18	Sekreterare
Nyberg Peter	Suppleant
Holm Mikael	Suppleant

Föreningens firma tecknas av Isberg Anna och Nyrén Carl.

Övrig information om kontaktpersoner och hur föreningens firma tecknas

Föreningens firma tecknas av Carl Nyrén och Anna Isberg.

Föreningens firma tecknas av två styrelsemedlemmar i föreningen.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Vald revisor har varit Carina Toresson.

Valberedningen har utgjorts av Katarina Stendahl och Henrik Mattsson.

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

År	Åtgärd
2025	Reparation av torkskåp
2024	Reparation av tvättmaskin samt torkskåp
2023	Renovering av fasad på kortsidan utanför port 19
2022	Dränering/fuktspärr av husgrund på framsidan av port 17-19
2021	Målning av takfot på fastighetens framsida. Dränering/fuktspärr av husgrund baksidan/kortsidan av Bolmensvägen runt port 19, installerat ventilerat golv i marklägenhet port 19
2020	Puts på gavelfasader inåt gården mellan fastigheterna. Beskrning av träd närmast huskropparna. Byte/Renovering av trappträcken.
2019	Dränering/fuktspärr av husgrund samt gångväg utanför Bolmensvägen 13-15.
2018	Renovering av källartrappa Bolmensvägen 13 samt införande av luftspalt för att förebygga fuktskador i lokalen. Översyn av långsiktig underhållsplan.
2017	Renovering av lokal på Bolmensvägen 13, källarplan.
2016	Renovering av fasader (nedre delen av framsidans fasad)
2015	Renovering av fasader mot bakgård. Relining av avloppsrör ingjutna i källargolv
2011	Ny torktumlare till tvättstugan

2010	Renovering av fönster med nya båg- och energiglas på befintliga karmar, nya balkongdörrar
2009	Nya tvättmaskiner till tvättstugan
2007	Stambyte, vatten och avloppsstammar bytta i kök och badrum, radiatorventiler bytta Renovering av trappor, balkongerna kompletteringsrenoverades i olika omfattning, portdörrar ersattes med nya. Ny elcentral och dragning av nya elstigar i lägenheterna
2006	Omläggning av yttertaket tätskikt, slaggisoleringen ersattes med modern isolering, vindsanering. Ny undercentral, dvs reglersystem, pumpar, ställdon, ventiler, värmeväxlare med mera byttes ut till ett modernt energieffektivt system
2005	Renovering av tvättstugan

Större framtida planerade underhåll

År	Åtgärd
2026	Sopkärshantering för fastighetsnära förpackningsinsamling
2027	Obligatorisk ventilationskontroll
2027-2030	Byte fjärrvärmecentral

Årsavgifter

Under nästa år planerar föreningen ingen ytterligare avgiftsförändring.

Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 35 st. Under året har 4 tillkommit samt 4 avgått. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 35 st.

Avtal

Föreningens avtal under året:

Avtalstyp	Leverantör
Ekonomisk och teknisk förvaltning	Fastighetsägarna Service Stockholm AB
Fastighetsskötsel	Fined Fastighetsskötsel AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga väsentliga händelser skett.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning (tkr)	1 741	1 584	1 418	1 404
Resultat efter fin. poster (tkr)	-166	-567	-630	-408
Soliditet (%)	42,5	42,7	44,2	46,1
Årsavgifter kr/kvm	1 165	1 019	931	867
Skuldsättning kr/kvm totalyta	8 115	8 183	8 252	8 200
Skuldsättning kr/kvm brf yta	8 732	8 806	8 880	8 435
Räntekänslighet %	8%	9%	10%	10%
Energikostnad kr/kvm	291	300	264	240
Sparande per kvm	229	-14	154	63
Årsavgifternas andel i procent -av totala rörelseintäkter	91%	86%	88%	86%

Förändringar i eget kapital

	Medlems -insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	15 962 769	711 891	1 250 165	-8 202 584	-567 392	9 154 849
<i>Resultatdisposition enl föreningsstämman</i>						
Förändring av fond för yttre underhåll			89 125	-89 125		
Balanseras i ny räkning				-567 392	567 392	
Årets resultat					-166 466	-166 466
Belopp vid årets utgång	15 962 769	711 891	1 339 290	-8 859 101	-166 466	8 988 383

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
<hr/> <i>Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):</i>	
Ansamlad förlust	-8 859 101
Årets förlust	-166 466
Totalt	<u>-9 025 567</u>
Behandlas så att:	
- avsättning till yttre fond (0,3% av taxeringsvärde)	135 318
- uttag ur yttre fond	-
- i ny räkning överföres	<u>-9 160 885</u>
Summa	<u>-9 025 567</u>

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

Styrelsens kommentar till årets förlust:

Årets negativa resultat beror främst på stora avskrivningskostnader som inte är likviditetspåverkande.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-01-01- 2025-12-31</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 741 207	1 584 235
Övriga rörelseintäkter		-	10 375
Summa rörelseintäkter		1 741 207	1 594 610
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	3	-1 040 710	-1 049 981
Övriga externa kostnader	4	-20 998	-18 000
Personalkostnader och arvoden		-	3 200
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-499 292	-499 292
Summa rörelsekostnader		-1 561 000	-1 564 073
Rörelseresultat		180 207	30 537
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 062	10 236
Räntekostnader och liknande resultatposter		-350 735	-608 165
Summa finansiella poster		-346 673	-597 929
Resultat efter finansiella poster		-166 466	-567 392
Resultat före skatt		-166 466	-567 392
Årets resultat		-166 466	-567 392

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	20 265 552	20 764 845
Inventarier, maskiner och installationer		-	-
Summa materiella anläggningstillgångar		20 265 552	20 764 845
Summa anläggningstillgångar		20 265 552	20 764 845
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		8 600	-
Övriga fordringar	6	790 242	576 976
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		75 739	70 135
Summa kortfristiga fordringar		874 581	647 111
<i>Kassa och bank</i>	7		
Kassa och bank		2 935	5 039
Summa kassa och bank		2 935	5 039
Summa omsättningstillgångar		877 516	652 150
SUMMA TILLGÅNGAR		21 143 068	21 416 995

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		16 674 660	16 674 660
Fond för yttre underhåll		1 385 483	1 250 165
Summa bundet eget kapital		18 060 143	17 924 825
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-8 905 294	-8 202 584
Årets resultat		-166 466	-567 392
Summa fritt eget kapital		-9 071 760	-8 769 976
Summa eget kapital		8 988 383	9 154 849
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	7 815 000	4 015 000
Summa långfristiga skulder		7 815 000	4 015 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfr skuld	8	4 000 000	7 900 000
Leverantörsskulder		48 229	56 361
Skatteskulder		4 052	4 511
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		287 404	286 274
Summa kortfristiga skulder		4 339 685	8 247 146
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		21 143 068	21 416 995

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	180 207	30 536
Avskrivningar	499 292	499 292
Erlagd ränta	-350 735	-540 806
Erhållen ränta	4 062	10 237
	<u>332 826</u>	<u>-741</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	332 826	-741
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av kundfordringar	-8 600	-
Ökning(-)/Minskning (+) av övriga kortfristiga fordringar	-5 653	10 983
Ökning(+)/Minskning (-) av leverantörsskulder	-8 132	-81 453
Ökning(+)/Minskning (-) av övr. kortfristiga skulder	671	78 121
	<u>311 112</u>	<u>6 910</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten	311 112	6 910
Investeringsverksamheten		
Investeringar i fastigheten, byggnadsinventarier m.m.	-	-
	<u>-</u>	<u>-</u>
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-100 000	-100 000
	<u>-100 000</u>	<u>-100 000</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-100 000	-100 000
	<u>211 112</u>	<u>-93 090</u>
Årets kassaflöde	211 112	-93 090
Likvida medel vid årets början	<u>580 206</u>	<u>673 296</u>
Likvida medel vid årets slut	791 318	580 206

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning i mindre företag (K2) samt BFNAR 2023:1 Bokföringsnämndens allmänna råd om kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Om inte annat framgår är värderingsprinciperna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Definition av nyckeltal

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter

Soliditet

Totalt eget kapital / Totala tillgångar

Årsavgift per kvm BR-yta

Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Skuldsättning

Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Totala räntebärande skulder per kvm total bostadsrättsyta

Sparande

Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total

yta (boyta + lokalyta)

Räntekänslighet

1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Energikostnad

Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter

Årsavgifter/totala intäkter

Redovisning av intäkter

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

Skatt

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

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas (föregående år inom parantes)

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>	<i>(% föreg år)</i>
Byggnad	1%	(1%)
Ombyggnad	5%	(5%)

Övriga tillgångar och skulder

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

Fond för yttre underhåll

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

Noter till resultaträkning

Not 2 Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter (Ingår kostnader för kabel-TV)	1 528 392	1 379 270
Hyror bostäder	68 208	59 196
Hyror lokaler	59 105	65 526
Garage/P-platser	30 950	19 959
Bredband	47 520	47 520
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	6 431	12 106
Övriga hyresintäkter	601	658
Summa	1 741 207	1 584 235

Not 3 Drift- och fastighetskostnader

	2025	2024
Drift		
Fastighetsskötsel	107 858	85 119
Trädgårdsskötsel	-	2 100
Snöröjning	3 375	27 269
Reparationer	54 760	23 938
El	29 633	26 539
Uppvärmning	299 929	321 146
Vatten	94 504	89 479
Sophämtning	66 638	53 866
Försäkringspremie	39 345	33 593
Tomträttsavgäld	145 750	102 400
Fastighetsavgift bostäder	43 100	40 750
Fastighetsskatt lokaler	3 060	2 040
Övriga fastighetskostnader	4 655	4 061
Kabel-tv/Bredband/IT	47 834	70 295
Förvaltningsarvode ekonomi	87 345	84 753
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	688	18 316
Panter och överlåtelser	8 820	13 967
Övriga externa tjänster	3 416	3 263
	1 040 710	1 002 894
Underhåll		
Tvättstuga	-	47 087
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	1 040 710	1 049 981

Not 4 Övriga externa kostnader

	2025	2024
Porto / Telefon	2 160	-
Revisionarvode	18 838	18 000
Summa	20 998	18 000

Noter till balansräkning

Not 5 Byggnader och mark

	2025	2024
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	18 745 248	18 745 248
-Ombyggnad	<u>9 095 172</u>	<u>9 095 172</u>
	27 840 420	27 840 420
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-7 075 575	-6 576 283
-Årets avskrivning enligt plan	<u>-499 293</u>	<u>-499 292</u>
	-7 574 868	-7 075 575
Redovisat värde vid årets slut	20 265 552	20 764 845
Taxeringsvärde		
Byggnader	20 106 000	18 404 000
Mark	<u>25 000 000</u>	<u>27 000 000</u>
	45 106 000	45 404 000
Bostäder	44 800 000	45 200 000
Lokaler	<u>306 000</u>	<u>204 000</u>
	45 106 000	45 404 000

Not 6 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Skattekonto	1 859	1 810
Avräkningskonto Fastighetsägarna	<u>788 383</u>	<u>575 166</u>
Redovisat värde vid årets slut	790 242	576 976

Not 7 Kassa och bank

	2025	2024
Nordea	2 935	5 039
Avräkningskonto Fastighetsägarna (Flyttat till fordringar se not 6)	<u>-</u>	<u>-</u>
Summa	2 935	5 039

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Kreditgivare	Villkors- ändrings- dag	Räntesats 2025-12-31	Skuldbelopp 2025-12-31	Amorteras inom 1 år	Skuldbelopp 2024-12-31
Nordea 84 89356	2028-10-18	3,15%	3 965 000	50 000	4 015 000
Nordea 85 18348	2027-01-20	2,88%	3 850 000	50 000	3 900 000
Nordea 85 77476	2026-10-20	2,44%	4 000 000		4 000 000
			11 815 000	100 000	11 915 000
Varav långfristig del			7 715 000		4 015 000
Varav kortfristig del			4 000 000		7 800 000
Amortering inom 1 år			100 000		100 000
			11 815 000		11 915 000

Beräknad låneskuld om 5 år är 11 315 000 kr

Föreningens kortfristiga lån kommer att amorteras eller villkorsändras inom ett år.
Föreningens långfristiga lån består av lån med villkorsändring efter längre tid än ett år.

Övriga noter

Not 9 Ställda säkerheter

	2025	2024
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	12 042 000	12 042 000
Summa ställda säkerheter	12 042 000	12 042 000

Not 10 Eventualförpliktelser

	2025	2024
Övriga eventualförpliktelser	Inga	Inga
Summa eventualförpliktelser		

Not 11 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser inträffat.

Underskrifter

Årsredovisningen fastställdes den 2026-03-26 och har undertecknats den dag som framgår av respektive styrelseledamots elektroniska underskrift.

Carl Nyrén

Anna Isberg

Anders Åström

Min revisionsberättelse har lämnats det datum som framgår av min elektroniska underskrift.

Carina Toresson
Toresson Revision

Så tolkar du årsredovisningen

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

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

Förvaltningsberättelse

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

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

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

tet efter ränteintäkter och räntekostnader.

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

Resultaträkning

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

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



Balansräkning

Balansräkningen visar föreningens tillgångar och skulder på bokslutsdagen.

Tillgångar delas upp i anläggnings- och omsättningstillgångar.

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

Eget kapital fördelas i bundet och fritt eget kapital.

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

Skulder delas upp i lång- och kortfristiga skulder.

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

Noter – tilläggsupplysningar

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

Panter och eventalförpliktelser

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

Revisionsberättelse

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





Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

20.04.2026 10:25

SENT BY OWNER:

Åsa Zetterberg · 13.04.2026 17:31

DOCUMENT ID:

HkpBnY5hZx

ENVELOPE ID:

ry2B3tc3Zx-HkpBnY5hZx

DOCUMENT NAME:

ÅR 2025 Brf Vidöstern.pdf

19 pages

SHA-512:

9b88509b978cc70c54aa550bea83c585b08f26cadbbecc
0754196ad9e7c4c00cd6609d4c68c530e413c85625917
3a5969f0e4aaf41328af837eeeb66df49c9db

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. Carl Sebastian Nyrén carlnyren@hotmail.com	 Signed Authenticated	14.04.2026 21:49 14.04.2026 21:48	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1988/01/07) IP: 94.234.81.50
2. Erik Anders Åström a.astrom@outlook.com	 Signed Authenticated	14.04.2026 22:15 14.04.2026 22:14	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1959/01/17) IP: 176.10.159.187
3. Anna Isberg anna.isberg7@gmail.com	 Signed Authenticated	17.04.2026 15:24 17.04.2026 15:24	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1982/02/11) IP: 95.193.76.114
4. Carina Eva Marie Toresson carina@toressonrevision.se	 Signed Authenticated	20.04.2026 10:25 20.04.2026 10:23	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1983/11/25) IP: 2.69.211.180

* 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 Vidöstern, org.nr 769610-6603.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Vidöstern för räkenskapsåret 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen i allt väsentligt upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt den standarden beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt detta 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 på fel.

Vid upprättande av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så 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 på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men det är ingen garanti för att en revision som utförts enligt god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 min revision använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen.

Jag måste informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Vidöstern för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

1. företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
2. 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 grunder 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.

Dag som framgår av min digitala signatur

Carina Toresson



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

20.04.2026 10:27

SENT BY OWNER:

Carina Toresson · 20.04.2026 10:26

DOCUMENT ID:

HJgBXPmTbx

ENVELOPE ID:

SyJrXPXT-I-HJgBXPmTbx

DOCUMENT NAME:

RB BRF Vidöstern 2025.pdf

2 pages

SHA-512:

4a2677d4a8ce6f9f2e5dcbe574c673a08bb984505d520a
ea959a600d389ccb79ea6861a4652d79d8acdb6f5f23fc
160796d7276b8030ed1af70709d82ed8a50a

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Carina Eva Marie Toresso n	Signed	20.04.2026 10:27	eID	Swedish BankID (DOB: 1983/11/25)
carina@toressonrevision. se	Authenticated	20.04.2026 10:27	Low	IP: 2.69.211.180

* 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

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

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