

Årsredovisning 2025

Brf Vasa 12 på Lidingö

769635-5606



 [rJWdgPkujWx-HJeYlDyuoWx](#)

Simpleko

Välkommen till årsredovisningen för Brf Vasa 12 på Lidingö

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 17

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Lidingö kommun.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2017-10-27. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2017-12-27 och nuvarande stadgar registrerades 2017-10-27 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar följande fastighet:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Vasa 12	2018	Lidingö kommun

Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus innehållande 16 bostadsrätter och en lokal på adressen Vasavägen 3 på Lidingö. Fastigheten byggdes 1945 och har värdeår 1945.

Marken innehas med äganderätt.

Den totala byggnadsytan uppgår till 961 kvm, varav 921 kvm utgör lägenhetsyta och 40 kvm lokalyta (nyttjas som förråd). I föreningen finns inga parkeringsplatser eller garage.

Lägenhetsfördelning

5 st	1 rum och kök
3 st	2 rum och kök
8 st	3 rum och kök

Fastigheten är försäkrad hos Stockholms Stads Brandförsäkringskontor. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Styrelsens sammansättning

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2025-05-26 och därefter påföljande styrelsekonstituering, haft följande sammansättning:

Cristian Dache	Ordförande
Anna Kristina Enberg	Ledamot
Sofia Jessica Eriksson	Ledamot

Valberedning

Valberedningen består av Arman Moghimian.

Firmateckning

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av två ledamöter i förening.

Revisorer

Stämman överlät valet av revisor till styrelsen. Styrelsen har sedan valt att anlita Thomas Nicklasson från Easy Office Family AB.

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-26. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden. Dessa ingår i arbetet med den kontinuerliga förvaltningen av föreningens fastighet som styrelsen under året arbetar med.

Teknisk status

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

Utförda historiska underhåll

2023 ● Takrenovering infrastruktur

Planerade underhåll

2026 ● Renovering av entrédörr

Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond med minst 0,1 % av taxeringsvärdet på fastigheten. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen.

Avtal med leverantörer

DSB Entreprenad AB (fr.o.m. 2025-09-01)	Trappstädning
Simpleko AB	Ekonomisk Förvaltning
Smart Förvaltning Sverige AB (t.o.m. 2025-08-31)	Trappstädning

Övrig verksamhetsinformation

Föreningen är idag medlemmar i Bostadsrätterna.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningens resultat för år 2025 är en förlust. Resultatet är bättre i jämförelse med år 2024, där förändringen främst beror på högre intäkter i förhållande till lägre kostnader än föregående år. I resultatet ingår avskrivningar, vilket är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet. Den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningens enskilt största kostnadspost är räntekostnaden. Den har under år 2025 minskat i jämförelse med år 2024. Detta till följd av att föreningen har lagt om sina lån enligt följande:

Från (%)	Till (%)	Antal år	Belopp
3,23	3,07	4	1 500 000
2,95	2,75	2	300 000
3,13	2,75	2	1 500 000

Utöver lägre räntekostnader så innebär detta också att föreningen kommer endast ha ett lån som förfaller per år.

Tittar man på föreningens likviditetsflöde som även innefattar investeringar samt finansieringsdelen i form av lån och upplåtelser så har föreningen ett positivt kassaflöde. I kassaflödesanalysen återfinns mer information om årets likviditetsflöde.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade, och i samband med budgetarbetet inför år 2026 beslutade styrelsen om fortsatt oförändrade årsavgifter. Verksamheten i föreningen bedrivs enligt självkostnadsprincipen och inte i vinstsyfte. Årsavgifterna ska täcka utgifter för föreningens löpande verksamhet samt amorteringar och avsättning till yttre fond.

Förändringar i avtal

Föreningen har under räkenskapsåret bytt städbolag från Smart Förvaltning Sverige AB till DSB Entreprenad AB. Bytet genomfördes 2025-09-01.

Övriga uppgifter

Föreningen har under räkenskapsåret arbetat med att göra om lokalen till två separata förråd för uthyrning.

En container har hyrts in för städning och rensning av allmänna utrymme. Styrelsen har också arbetat med att ta in flertalet offerter för byte av entré dörr under kommande räkenskapsår. Utöver detta så fortsätter styrelsen med sitt arbetet att hålla nere kostnaderna.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen är 21 st, det har inte skett några överlåtelser under året.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditonsavgift om 2,5 % av gällande prisbasbelopp (2026 = 1 480 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av gällande prisbasbelopp (2026 = 592 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift om 60 kronor debiteras vid sen betalning.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	899 847	792 598	730 747	681 107
Resultat efter fin. poster	-100 144	-302 563	-319 147	-208 406
Soliditet (%)	80	80	81	81
Yttre fond	142 079	118 289	146 312	192 641
Taxeringsvärde	24 595 000	23 790 000	23 790 000	23 790 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	927	796	766	728
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	94,89	92,45	96,6	98,5
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	7 359	7 362	7 037	7 042
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	7 052	7 056	6 744	6 749
Sparande / kvm totalyta, kr	109	-101	-65	70
Elkostnad / kvm totalyta, kr	17	16	16	18
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	238	239	224	186
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	40	30	28	29
Energikostnad / kvm totalyta, kr	295	285	267	233
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,59	4,23	3,58	1,66
Räntekänslighet (%)	7,94	9,25	9,18	9,67

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Uppllysning vid förlust

En oväntad vattenskada gjorde att vi hade en kostnad på närmare 60 000 som vi inte räknade med.

Vi hade bundit oss på höga räntor tidigare åren, detta har nu för 2026 blivit åtgärdat till lägre

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	36 550 798	-	-	36 550 798
Fond, yttre underhåll	118 289	-	23 790	142 079
Balanserat resultat	-8 218 757	-302 563	-23 790	-8 545 110
Årets resultat	-302 563	302 563	-100 144	-100 144
Eget kapital	28 147 767	0	-100 144	28 047 623

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-8 545 110
Årets resultat	-100 144
Totalt	-8 645 254

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	24 595
Balanseras i ny räkning	-8 669 849
	-8 645 254

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	899 847	792 598
Övriga rörelseintäkter	3	-1	0
Summa rörelseintäkter		899 847	792 598
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-464 295	-520 854
Övriga externa kostnader	8	-71 778	-72 978
Personalkostnader	9	-15 770	-15 770
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-205 104	-205 104
Summa rörelsekostnader		-756 947	-814 706
RÖRELSERESULTAT		142 900	-22 108
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		4	10
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-243 048	-280 465
Summa finansiella poster		-243 044	-280 455
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-100 144	-302 563
ÅRETS RESULTAT		-100 144	-302 563

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 17	34 278 508	34 474 660
Maskiner och inventarier	12	162 602	171 554
Summa materiella anläggningstillgångar		34 441 110	34 646 214
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		34 441 110	34 646 214
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		17 863	8 495
Övriga fordringar	13	6 426	659
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	52 754	55 145
Summa kortfristiga fordringar		77 043	64 299
Kassa och bank			
Kassa och bank		574 368	477 019
Summa kassa och bank		574 368	477 019
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		651 411	541 318
SUMMA TILLGÅNGAR		35 092 521	35 187 532

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		36 550 798	36 550 798
Fond för yttre underhåll		142 079	118 289
Summa bundet eget kapital		36 692 877	36 669 087
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-8 545 110	-8 218 757
Årets resultat		-100 144	-302 563
Summa fritt eget kapital		-8 645 254	-8 521 320
SUMMA EGET KAPITAL		28 047 623	28 147 767
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	3 354 302	3 303 986
Summa långfristiga skulder		3 354 302	3 303 986
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	3 423 085	3 476 401
Leverantörsskulder		69 031	64 336
Skatteskulder		2 466	3 020
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	196 014	192 022
Summa kortfristiga skulder		3 690 596	3 735 779
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		35 092 521	35 187 532

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	142 900	-22 108
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	205 104	205 104
	348 004	182 996
Erhållen ränta	4	10
Erlagd ränta	-247 052	-276 308
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	100 956	-93 302
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-12 744	3 960
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	12 137	-57 786
Kassaflöde från den löpande verksamheten	100 349	-147 128
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	0	300 000
Amortering av lån	-3 000	-750
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-3 000	299 250
ÅRETS KASSAFLÖDE	97 349	152 122
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	477 019	324 897
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	574 368	477 019

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Vasa 12 på Lidingö är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1 %
Installationer	4 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	853 872	732 723
Hysesintäkter, förråd	10 800	10 800
Bredband	27 180	43 311
Övriga intäkter	57	0
Pant- och överlåtelseavgifter	588	4 012
Andrahandsuthyrning	7 350	1 752
Summa	899 847	792 598

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga rörelseintäkter	-1	0
Summa	-1	0

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Städning	24 070	21 140
Sotning	0	1 008
Besiktning och service	13 968	10 333
Yttre skötsel	513	0
Summa	38 551	32 481

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Löpande reparationer och underhåll	1 079	4 156
Reparation försäkringskada	0	67 340
Summa	1 079	71 496

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	16 397	15 533
Uppvärmning	228 353	229 614
Vatten	38 574	28 885
Sophämtning	44 737	36 358
Grovsopor	4 470	0
Summa	332 531	310 389

NOT 7, ÖVRIGA DRIFSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	28 580	26 657
TV/Bredband	34 020	51 851
Fastighetsskatt och avgift	29 534	27 980
Summa	92 134	106 488

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	1 843	0
Juridiska kostnader	6 250	0
Revisionsarvoden	12 500	14 000
Styr.möte/stämma/städdag	229	0
Ekonomisk förvaltning	41 510	40 471
Pant- och överlåtelsekostnad	588	4 012
Övriga förvaltningskostnader	5 435	5 329
Bankkostnader	3 423	9 166
Summa	71 778	72 978

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	12 000	12 000
Sociala avgifter	3 770	3 770
Summa	15 770	15 770

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE

RESULTATPOSTER	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	243 048	280 465
Summa	243 048	280 465

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	35 831 070	35 831 070
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	35 831 070	35 831 070
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-1 356 410	-1 160 258
Årets avskrivning	-196 152	-196 152
Utgående ackumulerad avskrivning	-1 552 562	-1 356 410
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	34 278 508	34 474 660
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>16 215 657</i>	<i>16 215 657</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	13 195 000	10 590 000
Taxeringsvärde mark	11 400 000	13 200 000
Summa	24 595 000	23 790 000

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	223 750	223 750
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	223 750	223 750
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-52 196	-43 244
Årets avskrivning	-8 952	-8 952
Utgående ackumulerad avskrivning	-61 148	-52 196
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	162 602	171 554

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	887	659
Övriga fordringar	5 539	0
Summa	6 426	659

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7 082	7 499
Städning	0	3 567
Försäkringspremier	32 078	30 976
TV/Bredband	2 835	2 835
Ekonomisk förvaltning	10 759	10 268
Summa	52 754	55 145

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Stadshypotek AB	2027-01-30	3,23 %	1 677 151	1 677 151
Stadshypotek AB	2028-01-30	3,92 %	1 677 151	1 677 151
Stadshypotek AB	2026-03-01	3,13 %	1 500 000	1 500 000
Stadshypotek AB	2026-01-30	3,87 %	1 626 835	1 626 835
Stadshypotek AB	2026-03-09	2,95 %	296 250	299 250
Summa			6 777 387	6 780 387
Varav kortfristig del			3 423 085	3 476 401

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 6 762 387 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
El	1 389	1 360
Uppvärmning	31 736	31 227
Utgiftsräntor	36 534	40 538
Vatten	9 620	5 066
Styrelsearvoden och sociala avgifter	15 770	15 770
Sophantering	7 674	6 240
Förutbetalda avgifter/hyror	75 791	74 321
Beräknat revisionsarvode	17 500	17 500
Summa	196 014	192 022

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	6 781 137	6 781 137

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Styrelsen ser över behovet av en ny underhållsplan och arbetar med att ta in offerter. Styrelsen arbetar också med förberedelser inför övergången till nytt redovisningsregelverk, K3.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-24.

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

Lidingö kommun

Anna Kristina Enberg
Ledamot

Cristian Dache
Ordförande

Sofia Jessica Eriksson
Ledamot

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

Easy Oce Family AB
Thomas Nicklasson
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

31.03.2026 09:22

SENT BY OWNER:

Digital Signering År · 30.03.2026 14:05

DOCUMENT ID:

HJeYIDyuoWx

ENVELOPE ID:

rJWdgPkujWx-HJeYIDyuoWx

DOCUMENT NAME:

Brf Vasa 12 på Lidingö, 769635-5606 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

19 pages

SHA-512:

6770aa400f5bf1a986b73e012d848084ee0aafddba4b672a4ee102f9c96c70cf2937c33dfb003199bae9285c21da666672b489c77e9d5c7a2c50857cddedde8d6

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. SOFIA JESSICA ERIKSSO N jessica_lovesyou@hotmail.com	 Signed Authenticated	30.03.2026 14:29 30.03.2026 14:28	eID Low	Swedish BankID IP: 90.129.214.32
2. CRISTIAN DACHE cristiandache@hotmail.se	 Signed Authenticated	31.03.2026 06:46 31.03.2026 06:45	eID Low	Swedish BankID IP: 83.191.98.50
3. Anna Kristina Enberg enberg64@gmail.com	 Signed Authenticated	31.03.2026 09:14 31.03.2026 09:13	eID Low	Swedish BankID IP: 158.174.2.188
4. THOMAS NICKLASSON thomas@easyo.se	 Signed Authenticated	31.03.2026 09:22 31.03.2026 09:22	eID Low	Swedish BankID IP: 84.216.97.210

* 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 Brf Vasa 12 på Lidingö, 769635-5606

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Vasa 12 på Lidingö för år 2025. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när den upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, BFNAR 2016:10, samt BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar, årsredovisningslagen eller stadgarna. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen, disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Lidingö, enligt min elektroniska underskrift

Thomas Nicklasson
Vald revisor, Auktoriserad redovisningskonsult



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

31.03.2026 09:23

SENT BY OWNER:

Digital Signering År · 30.03.2026 14:05

DOCUMENT ID:

Sy5xv10i-x

ENVELOPE ID:

rkKgDyOoWl-Sy5xv10i-x

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse 2025.pdf

1 page

SHA-512:

0bb600377b71d752e018f2ac8b05ef2f49c3ae81b7c957
ea3e8ca363d48bcea5a5e5f12687792ea056d44475ac5b
cbd5f6f7171b229fe62f2f3f8080209d041a

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. THOMAS NICKLASSON	Signed	31.03.2026 09:23	eID	Swedish BankID
thomas@easyo.se	Authenticated	31.03.2026 09:23	Low	IP: 84.216.97.210

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Custom events

No custom events related to this document

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

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAeS
sealed