

Årsredovisning

för

Brf Vadstena 3

716458-5965

Räkenskapsåret

2025

Styrelsen för Brf Vadstena 3 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt 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.

Föreningens byggnad lägenhetsfördelning, och mark

Föreningens fastighet, Vadstena 3, bebyggdes 1906-19-10 och totalrenoverades 1987. Föreningen registrerades 1991-08-19 och den ekonomiska planen registrerades 1993-06-23. Fastigheten är belägen på Storgatan 20 och Västra Tullgatan 5, Hudiksvall. På fastigheten finns ett bostadshus innehållande 35 lägenheter som upplåts med bostadsrätt och 7 lokaler varav 3 upplåts med bostadsrätt och 4 hyrs ut. Föreningens mark innehas med äganderätt.

Lägenhetsfördelning:

13 stycken	1 rum och kök,
7 stycken	2 rum och kök,
14 stycken	3 rum och kök,
1 stycken	4 rum och kök

Total bostadsyta: 2 521 m²

Total lokalyta: 980 m²

Föreningens fastigheter har under året varit fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar AB. I försäkringen ingår en tilläggförsäkring för bostadsrättsinnehavaren, ansvarsförsäkring för styrelsen samt försäkring mot ohyra.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under räkenskapsåret skötts av Förvaltnings AB Castor i Sundsvall. Fastighetsskötsel har utförts av HSB Mitt AB och lokalvården har utförts av Nord Hudik Städ AB.

Föreningens tekniska status

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan, men styrelsen följer löpande fastighetens underhållsbehov.

Utförda underhållsåtgärder

	<u>År</u>
Byte av torktumlare	2024
Tvätt av yttertak	2023
Byte av två tvättmaskiner	2023
Byte av tätninglistor och dammlister	2022

Ventilbyte och putslagning	2021
Inköpt tvättmaskin	2020
Installation av vattenmätarkonsoller	2020
Montering av ny dörr till en av lokalerna	2020
Energideklaration	2019
Underhållsspolning av avloppsstammar	2015
Putslagning av fasad	2015
Målning trapphus	2015
Renovering av innergården	2013
Uttbyte av porttelefoner	2011
Målning och renovering av yttertak	2005-2007
Installation av bredband	2003

Beskattning

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomsskattelagen (1999:1229), d v s föreningen är en äkta bostadsrättsförening. Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Åtgärder för vattenskada
Stamspolning
Reparation av skador sophus
Nytt bjälklag och avloppspipor i en av Comfutures lokal
Byte avloppsrör Elles skönhet och hälsa
Byte av porttelefonsystem

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter i föreningen upplåtna. Vid räkenskapsårets början var antalet medlemmar 50 stycken, och vid året slut var medlemsantalet 53 stycken.

Styrelse

Styrelsen har sedan den ordinarie föreningsstämman 2025-06-10 haft följande sammansättning:

Ordinarie	Maria Larsson	Ordförande
	Mona Lindvall-Eriksson	Ledamot
	Karin Bergström	Ledamot
	Anders Ström	Ledamot
	Berit Jacks	Ledamot

Suppleant	Fredrik Dahlström
	Lars-Åke Göransson
	Jan-Erik Lake
	Linnea Mikaelsson

Revisorer	Ess2 Redovisning & Revision AB
-----------	--------------------------------

Styrelsen har under räkenskapsåret haft 11 st protokollförda sammanträden.

Stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket 2019-06-13.

Flerårsöversikt	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning (tkr)	2 328	2 304	2 213	2 198	2 208
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-515	-424	103	1 135	-294
Kassalikviditet (%)	35,27	27,43	30,87	28,89	17,40
Soliditet (%)	64,42	69,63	71,06	70,22	63,71
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	637	637	612	612	612
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	1 599	1 200	1 225	1 250	1 610
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	2 221	1 667	1 701	1 736	2 235
Sparande per kvm (kr/kvm)	102	116	151	444	249
Räntekänslighet (%)	3,49	2,62	2,78	2,83	3,65
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	244	242	201	172	157
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	68,98	69,69	69,78	70,25	69,91

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Upplysning vid förlust

Föreningen redovisar ett resultatmässigt underskott för räkenskapsåret 2025, vilket beror på högre underhålls- och energikostnader. Styrelsen gör bedömningen att underskottet inte har någon påverkan på föreningens möjlighet att finansiera sina framtida åtaganden.

Förändringar i eget kapital

	Grund- avgifter	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	3 420 252	689 891	6 220 096	1 273 416	-424 324	11 179 331
Avsättning yttre UH fond			275 000	-275 000		0
lanspråktagande yttre UH fond			-309 863	309 863		0
Omföring av föregående års resultat:				-424 324	424 324	0
Årets resultat					-514 641	-514 641
Belopp vid årets utgång	3 420 252	689 891	6 185 233	883 955	-514 641	10 664 690

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	883 955
årets förlust	-514 641
	369 314
disponeras så att	
stadgeenlig reservering fond för yttre underhåll	275 000
utöver stadgeenlig reservering fond för yttre underhåll	0
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-733 581
i ny räkning överföres	827 895
	369 314

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 327 518	2 304 013
Summa rörelseintäkter		2 327 518	2 304 013
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-2 245 577	-2 150 103
Övriga externa kostnader		-118 584	-95 624
Personalkostnader	4	-73 941	-65 015
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-240 557	-230 038
Summa rörelsekostnader		-2 678 659	-2 540 780
Rörelseresultat		-351 141	-236 767
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 203	19 279
Räntekostnader och liknande resultatposter		-166 703	-206 836
Summa finansiella poster		-163 500	-187 557
Resultat efter finansiella poster		-514 641	-424 324
Resultat före skatt		-514 641	-424 324
Årets resultat		-514 641	-424 324

Balansräkning

Not

2025-12-31

2024-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

5, 6

14 184 446

14 397 382

Maskiner och inventarier

7

148 646

176 267

Summa materiella anläggningstillgångar

14 333 092

14 573 649

Finansiella anläggningstillgångar

Bostadsrätter

8

145 000

145 000

Summa finansiella anläggningstillgångar

145 000

145 000

Summa anläggningstillgångar

14 478 092

14 718 649

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

18 948

42 894

Övriga fordringar

11 687

4 090

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

96 725

94 700

Summa kortfristiga fordringar

127 360

141 684

Kassa och bank

Kassa och bank

9

1 950 276

1 195 827

Summa kassa och bank

1 950 276

1 195 827

Summa omsättningstillgångar

2 077 636

1 337 511

SUMMA TILLGÅNGAR

16 555 728

16 056 160

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		4 110 143	4 110 143
Fond för yttre underhåll		6 185 234	6 220 097
Summa bundet eget kapital		10 295 377	10 330 240
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		883 955	1 273 416
Årets resultat		-514 641	-424 324
Summa fritt eget kapital		369 314	849 092
Summa eget kapital		10 664 691	11 179 332
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av skuld till kreditinstitut	10	5 599 292	4 201 618
Leverantörsskulder		140 128	435 441
Skatteskulder		0	8 574
Övriga skulder	11	16 968	5 528
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		134 649	225 667
Summa kortfristiga skulder		5 891 037	4 876 828
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		16 555 728	16 056 160

Kassaflödesanalys

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-514 641	-424 324
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		240 557	230 038
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		-274 084	-194 286
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		15 904	-68 227
Förändring av leverantörsskulder		-295 313	245 172
Förändring av kortfristiga skulder		-89 731	-5 609
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-643 224	-22 950
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		0	-78 893
Kassaflöde från investeringsverksamheten		0	-78 893
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		1 500 000	0
Amortering av lån		-102 326	-87 532
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		1 397 674	-87 532
Årets kassaflöde		754 450	-189 375
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		1 195 827	1 385 201
Likvida medel vid årets slut		1 950 277	1 195 826

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag samt BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisning. Förenklingsregeln i K2 för återkommande kostnader tillämpas för fjärrvärme, el, vatten, renhållning, och revision

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod enligt en linjär avskrivningsplan varvid följande avskrivningstider har tillämpats:

Ursprunglig byggnad	100 år
Tillkommande utgifter	10-30 år
Maskiner och inventarier	5-10 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Fordringar

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

Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt justeringar avseende tidigare års aktuella skatt. Högsta Förvaltningsdomstolen har i en dom 2010 fastslagit att ränteintäkter hänförliga till fastigheter inte ska beskattas när det gäller äkta bostadsrättsföreningar. Föreningen har ett taxerat underskott som vid årets slut uppgår till 9 560 366 kr.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Reservering görs i enlighet med föreningens stadgar eller underhållsplan. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Årsavgifter

I föreningens årsavgifter ingår kostnad för värme, vatten, tv och bredband.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Not 2 Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	1 605 612	1 605 612
Årsavgifter lokaler	402 996	402 996
Hyror lokaler	309 876	292 080
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	9 034	3 325
	2 327 518	2 304 013

Not 3 Driftskostnader

	2025	2024
Löpande underhåll	133 298	482 604
Periodiskt underhåll	733 581	230 970
Fastighetskötsel/lokalvård entreprenad	116 466	120 244
Uppvärmningskostnad	682 075	696 440
Vatten- och avloppsavgifter	122 143	110 628
Elavgifter	48 954	39 926
Renhållning	97 943	93 083
Snöröjning	12 302	84 325
Förbrukningsmaterial	9 497	13 333
Fastighetsförsäkringar	54 260	48 601
TV, bredband och telefoni	128 409	120 629
Fastighetsavgift, fastighetsskatt	106 650	109 320
	2 245 578	2 150 103

Not 4 Personalkostnader

	2025	2024
Arvoden till styrelsen	57 300	52 469
Sociala avgifter	15 153	12 546
Arvoden övriga tjänster	1 488	0
	73 941	65 015

Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda av föreningsstämman.

Not 5 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnad	17 045 910	17 045 910
Ingående anskaffningsvärden anläggningar	796 688	796 688
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	17 842 598	17 842 598
Ingående avskrivningar	-5 097 916	-4 884 980
Årets avskrivningar	-212 936	-212 936
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 310 852	-5 097 916
Mark	1 652 700	1 652 700
Utgående värde mark	1 652 700	1 652 700
Utgående redovisat värde	14 184 446	14 397 382
Taxeringsvärden byggnader	26 960 000	26 956 000
Taxeringsvärden mark	8 471 000	7 871 000
	35 431 000	34 827 000
Bokfört värde byggnader	12 531 746	12 744 682
Bokfört värde mark	1 652 700	1 652 700
	14 184 446	14 397 382

Byggnadens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:
bostäder 30 800 000 kr, lokaler 4 631 000 kr.

Not 6 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	10 537 000	10 537 000
	10 537 000	10 537 000

Pantbrev som förvaras i ägararkivet hos Lantmäteriet: 27 726 000 kr.

Not 7 Maskiner och inventarier

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden maskiner och inventarier	161 219	161 219
Aktivering tvättmaskiner	0	0
Aktivering torktumlare	78 893	78 893
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	240 112	240 112
Ingående avskrivningar	-63 844	-46 742
Årets avskrivningar	-27 621	-17 102
Utgående ackumulerade avskrivningar	-91 465	-63 844
Utgående redovisat värde	148 647	176 268

Not 8 Bostadsrätter

	2025-12-31	2024-12-31
Lgh nr 40 och 41	45 000	45 000
Lgh nr 39	100 000	100 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	145 000	145 000
Utgående redovisat värde	145 000	145 000

Not 9 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Likvida medel		
Kassa	2 380	2 380
Nordea företagskonto	48 128	208 627
Nordea sparkonto företag	1 784 933	984 820
Kortfristiga placeringar, jämförbara med likvida medel	114 836	0
	1 950 277	1 195 827

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av föreningens lån.

Långivare	Räntesats	Datum för	Lånebelopp	Lånebelopp
	%	ränteändring	2025-12-31	2024-12-31
Nordea Hypotek AB	3,05	2026-02-11	3 723 361	3 802 581
Nordae Hypotek AB	2,86	2026-03-23	1 875 931	399 037
			5 599 292	4 201 618
Kortfristig del av långfristig skuld			5 599 292	4 201 618

Lån som omförhandlas inom 12 månader efter räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld.

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 5 599 292 kr, under förutsättning att lånen omsätts på nytt, vilket föreningen har för avsikt att göra.

Not 11 Övriga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Momsskuld	15 481	5 529
	15 481	5 529

Årsredovisningen beslutades 2026-04-01.

Hudiksvall, den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Maria Larsson
Ordförande

Mona Lindvall-Eriksson
Ledamot

Karin Bergström
Ledamot

Anders Ström
Ledamot

Berit Jacks
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Ess2 redovisning och revision AB

Emelie Söderlund
Auktoriserad revisor