



Välkommen till årsredovisningen för SBC:s Brf Vreta

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 medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Östhammar.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1990-09-05. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1991-03-26 och nuvarande stadgar registrerades 2018-04-25 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
GIMO 8:102	1991	Östhammar

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Länsförsäkringar Uppsala

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1991 och består av 2 flerbostadshus.

Värdeåret är 1991.

Föreningen har 32 bostadsrätter om totalt 1 970 kvm. Byggnadernas totalyta är 2 042 kvm.

Styrelsens sammansättning

Ingela Eriksson	Styrelseledamot
Kent Robert Ek	Suppleant
Monica Irén Ericsson	Suppleant
Heidi Kallio Edin	Styrelseledamot
Jesper Oskarsson	Styrelseledamot
Pär Edin	Styrelseledamot
Hannu Matias Turpeinen	Ordförande

Firmateckning

Firma tecknas av två i styrelsen

Revisorer

Sara Köningslehner Auktoriserad revisor BDO Mälardalen

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-04-27.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2074. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

- 2013** ● Torskskåp 2 st
- 2014** ● Ventilationsdon o fläktar - Samtliga lägenheter
- 2015** ● Gräsklippare Siga villa - Utbytt
Stiga självgående klippare - Nyinköpt
- 2016** ● Byte av 9 armaturer
Installation av fiber - Samtliga lägenheter
- 2017** ● Målning av cykelförråden
Målning av portalen
- 2018** ● Fastighetsboxar
Målning av carportar
Radonkontroll - Utföres vart sjätte år
Yttertak behandling
Anticimex trygghetspaket - Utföres var tredje år
Energideklaration - Utföres vart tionde år
Installation av avhärtningsagregat - Utbytt
- 2019** ● Sotning av luftkanaler - Samtliga lägenheter
OVK-kontroll - Utföres var sjätte år
Stamspolning - Samtliga lägenheter
- 2020** ● Besiktning tak och vind
Parkeringsutbyggnad
Besiktning balkonger - Samtliga lägenheter
Målning garageport+plåtning
- 2021** ● Byte belysning trapphus
Byte generell belysning ute - carport, garage och byggnader
- 2022** ● p-platsmålning
Anticimex trygghetspaket
- 2023** ● Målning fönster och fönsterbleck hus 6B söderläge
Stamspolning- samtliga lägenheter

- 2023** ● Kollektivt avtal - bredband
Sotning av luftkanaler - samtliga lägenheter
- 2024** ● Utbyte av termostater till radiatorer- samtliga lägenheter
Utbyte av stamventiler och avstängningsventiler
- 2025** ● Byte av dåliga brädor på träfasaden
OVK-kontroll - Utföres var sjätte år

Planerade underhåll

- 2026** ● Målning av träfasad och detaljer
Byte av hissar

Avtal med leverantörer

Avhjärdning	Vattenteknik
Bredband och TV	Telia
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
El	Vattenfall
Fjärrvärme	Nevel
Lägenhetsförtäckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Teknisk förvaltning	I egen regi
Vatten	Gästrike Vatten

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Utökat lån med 1 300 000 kr för byte av hissar.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-03-01 med 8%.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 39 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 5. Det har under året skett 3 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	2 009 993	1 883 055	1 797 259	1 702 643
Resultat efter fin. poster	-589 594	115 249	152 083	321 990
Soliditet (%)	30	36	35	33
Yttre fond	4 531 988	3 946 626	3 385 451	2 614 951
Taxeringsvärde	14 763 000	13 943 000	13 943 000	13 943 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	976	914	873	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	95,6	95,6	94,7	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	5 428	4 971	5 174	5 377
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	5 237	4 796	4 991	5 377
Sparande / kvm totalyta, kr	-92	263	282	263
Elkostnad / kvm totalyta, kr	35	38	41	55
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	183	189	169	142
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	81	72	77	61
Energikostnad / kvm totalyta, kr	299	299	287	257
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,88	2,58	1,95	1,73
Räntekänslighet (%)	5,56	5,44	5,92	-

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.

Upplysning vid förlust

Tillfällig kostnadsökning kopplad till kravställd förskottsbetalning för hissombyggnad samt juridiska utgifter som kommer att återbetalas.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	1 818 800	-	-	1 818 800
Fond, yttre underhåll	3 946 626	-206 638	792 000	4 531 988
Balanserat resultat	-214 450	115 249	-790 000	-684 563
Årets resultat	115 249	-115 249	-589 594	-589 594
Eget kapital	5 666 225	0	-589 594	5 076 631

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	107 437
Årets resultat	-589 594
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-792 000
Totalt	-1 274 157

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	187 429
Balanseras i ny räkning	-1 086 728

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	2 009 993	1 883 055
Summa rörelseintäkter		2 009 993	1 883 055
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3, 4, 5, 6, 7	-1 757 864	-1 118 363
Övriga externa kostnader	8	-247 682	-134 431
Personalkostnader	9	-82 738	-62 920
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-214 788	-214 788
Summa rörelsekostnader		-2 303 072	-1 530 502
RÖRELSERESULTAT		-293 079	352 553
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		8 307	20 727
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-304 821	-258 031
Summa finansiella poster		-296 515	-237 304
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-589 594	115 249
ÅRETS RESULTAT		-589 594	115 249

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 18	14 250 018	14 464 806
Maskiner och inventarier	12	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		14 250 018	14 464 806
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	13	1 800	1 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 800	1 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		14 251 818	14 466 606
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		45 488	24 091
Övriga fordringar	14	2 367 088	1 219 117
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	56 721	56 685
Summa kortfristiga fordringar		2 469 297	1 299 893
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 469 297	1 299 893
SUMMA TILLGÅNGAR		16 721 114	15 766 498

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 818 800	1 818 800
Fond för yttre underhåll		4 531 988	3 946 626
Summa bundet eget kapital		6 350 788	5 765 426
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-684 563	-214 450
Årets resultat		-589 594	115 249
Summa fritt eget kapital		-1 274 157	-99 201
SUMMA EGET KAPITAL		5 076 631	5 666 225
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	6 894 872	3 618 304
Summa långfristiga skulder		6 894 872	3 618 304
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	3 798 304	6 174 520
Leverantörsskulder		706 840	62 571
Skatteskulder		1 384	7 368
Övriga kortfristiga skulder		18 297	12 676
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	224 786	224 835
Summa kortfristiga skulder		4 749 611	6 481 970
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		16 721 114	15 766 498

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-293 079	352 553
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	214 788	214 788
	-78 291	567 341
Erhållen ränta	8 307	20 727
Erlagd ränta	-295 945	-247 711
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-365 930	340 357
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-13 938	-86 791
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	634 982	-5 282
Kassaflöde från den löpande verksamheten	255 114	248 284
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	1 300 000	0
Amortering av lån	-399 648	-399 648
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	900 352	-399 648
ÅRETS KASSAFLÖDE	1 155 466	-151 364
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 186 237	1 337 600
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 341 703	1 186 237

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för SBC:s Brf Vreta 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.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturor. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, 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	0,87 %
---------	--------

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 fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

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.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	1 849 860	1 734 240
Hysesintäkter garage	20 160	19 040
Hysesintäkter p-plats	16 890	18 286
Hyror carport	35 580	34 100
Bredband	72 576	66 528
Övriga intäkter	2 500	0
Påminnelseavgift	900	600
Pantsättningsavgift	1 764	2 865
Överlåtelseavgift	5 843	5 732
Administrativ avgift	3 920	1 666
Öres- och kronutjämning	-0	-2
Summa	2 009 993	1 883 055

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Hissbesiktning	3 578	4 189
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	14 000	0
Myndighetstillsyn	0	7 506
Gårdkostnader	2 725	2 272
Gemensamma utrymmen	0	1 139
Snöröjning/sandning	19 319	72 493
Serviceavtal	15 183	15 149
Fordon	2 947	0
Förbrukningsmaterial	23 771	3 044
Summa	81 523	105 792

NOT 4, REPARATIONER

	2025	2024
Tvättstuga	27 272	6 150
VVS	12 545	0
Elinstallationer	10 188	0
Tele/TV/bredband/porttelefon	0	648
Summa	50 005	6 798

NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
VVS	0	206 638
Hiss	588 555	0
Fasader	187 429	0
Summa	775 984	206 638

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	71 437	77 117
Uppvärmning	373 853	386 023
Vatten	164 965	147 887
Sophämtning/renhållning	49 231	34 674
Summa	659 486	645 701

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	36 699	3 056
Kabel-TV	17 879	97 810
Bredband	90 970	8 988
Fastighetsskatt	45 318	43 579
Summa	190 866	153 433

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	1 107	2 951
Tele- och datakommunikation	2 908	16
Juridiska åtgärder	134 378	0
Inkassokostnader	6 867	2 956
Revisionsarvoden extern revisor	22 810	50 000
Styrelseomkostnader	320	3 590
Fritids och trivselkostnader	1 371	1 230
Föreningskostnader	1 338	1 000
Förvaltningsarvode enl avtal	56 869	55 344
Överlåtelsekostnad	4 116	10 030
Pantsättningskostnad	5 586	4 300
Administration	4 842	3 014
Bostadsrätterna Sverige	5 170	0
Summa	247 682	134 431

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	28 950	21 300
Löner till kollektivanst	41 250	32 050
Arbetsgivaravgifter	12 538	9 570
Summa	82 738	62 920

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	304 821	258 031
Summa	304 821	258 031

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	18 574 850	18 574 850
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	18 574 850	18 574 850
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-4 110 044	-3 895 256
Årets avskrivning	-214 788	-214 788
Utgående ackumulerad avskrivning	-4 324 832	-4 110 044
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	14 250 018	14 464 806
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>325 000</i>	<i>325 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	12 474 000	11 777 000
Taxeringsvärde mark	2 289 000	2 166 000
Summa	14 763 000	13 943 000

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	188 275	188 275
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	188 275	188 275
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-188 275	-188 275
Utgående ackumulerad avskrivning	-188 275	-188 275
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 13, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2025-12-31	2024-12-31
Insats Bostadsrätterna	1 800	1 800
Summa	1 800	1 800

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	25 385	32 880
Transaktionskonto	1 283 599	115 937
Borgo räntekonto	1 058 104	1 070 300
Summa	2 367 088	1 219 117

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	4 690	5 210
Förutbet försäkr premier	33 890	33 618
Förutbet kabel-TV	5 587	0
Förutbet bredband	12 554	17 857
Summa	56 721	56 685

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Stadshypotek	2025-12-01	-	Löst	2 633 782
Stadshypotek	2027-10-30	2,81 %	3 221 090	3 442 862
Stadshypotek	2026-04-30	2,59 %	3 618 304	3 716 180
Stadshypotek	2028-12-01	3,10 %	3 853 782	-
Summa			10 693 176	9 792 824
Varav kortfristig del			3 798 304	6 174 520

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 9 303 796 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 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	3 021	213
Uppl kostn el	6 743	7 326
Uppl kostnad Extern revisor	0	27 078
Uppl kostn räntor	42 546	33 670
Uppl kostn vatten	4 446	0
Förutbet hyror/avgifter	168 030	156 548
Summa	224 786	224 835

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	22 922 000	22 922 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-24.

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

Östhammar

Hannu Matias Turpeinen
Ordförande

Heidi Kallio Edin
Styrelseledamot

Ingela Eriksson
Styrelseledamot

Jesper Oskarsson
Styrelseledamot

Pär Edin
Styrelseledamot

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

BDO Mälardalen
Sara Köningslehner
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

06.05.2026 09:32

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 30.04.2026 10:43

DOCUMENT ID:

rJgmmU9x0be

ENVELOPE ID:

HkMX8cx0bl-rJgmmU9x0be

DOCUMENT NAME:

SBC:s Brf Vreta, 716422-5273 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

19 pages

SHA-512:

3a682de4fad877b8fea95a1da8272cc6ddacccf1851dfd99d9a5da17f47f3c0169d9d11cc1e66b86c9268f3e08001debe91418fa2ff4d39c23abf73dda1babe

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. ULF JESPER OSKARSSON jesper.oscarsson@yahoo.se	 Signed Authenticated	30.04.2026 14:45 30.04.2026 14:44	eID Low	Swedish BankID IP: 90.230.141.227
2. HEIDI KALLIO EDIN heidi-kallio-edin@hotmail.com	 Signed Authenticated	30.04.2026 15:13 30.04.2026 15:11	eID Low	Swedish BankID IP: 90.129.195.114
3. Hannu Matias Turpeinen t.hannu53@hotmail.se	 Signed Authenticated	01.05.2026 09:31 01.05.2026 09:28	eID Low	Swedish BankID IP: 81.230.206.167
4. INGELA MARIA ERIKSSON ingela.eriksson.gimo@hotmail.com	 Signed Authenticated	04.05.2026 14:57 30.04.2026 10:44	eID Low	Swedish BankID IP: 195.67.15.142
5. PÄR SVEN JOHAN EDIN p.edin67@gmail.com	 Signed Authenticated	05.05.2026 20:03 05.05.2026 20:02	eID Low	Swedish BankID IP: 81.224.162.219
6. SARA KÖNIGSLEHNER sara.konigslehner@bdo.se	 Signed Authenticated	06.05.2026 09:32 06.05.2026 09:31	eID Low	Swedish BankID IP: 90.130.58.142

* 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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Sbc:S Brf Vreta för år 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Sbc:S Brf Vretas 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 huruvida 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 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 huruvida 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 för Sbc:S Brf Vreta för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 betryggande sätt.

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, eller
- på något annat sätt handlat i strid med 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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

BDO Mälardalen AB

Sara Königslehner

Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

06.05.2026 09:31

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 30.04.2026 10:43

DOCUMENT ID:

HyEXI5e0ZI

ENVELOPE ID:

SkmXU5xAZe-HyEXI5e0ZI

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse - SBCs BRF Vreta.pdf

4 pages

SHA-512:

a3423b7349a9bf33ae6ee9900cc9d722680c6650348402
1f555f66f68a400621bfef1a507d41c026417de1d9fcf3e7
4209fcbb86dad3eb73d3d8cb77438a79c1

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. SARA KÖNIGSLEHNER	Signed	06.05.2026 09:31	eID	Swedish BankID
sara.konigslehner@bdo.se	Authenticated	06.05.2026 09:31	Low	IP: 90.130.58.142

* 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