

# Årsredovisning 2025 - 2026

## Brf Varvet 3

789200-1178



Simpleko

## Välkommen till årsredovisningen för Brf Varvet 3

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-07-01 - 2026-06-30.

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

### Innehåll

|                                                          |              |
|----------------------------------------------------------|--------------|
| <b>Kort guide till läsning av årsredovisningen .....</b> | <b>s. 1</b>  |
| Förvaltningsberättelse .....                             | s. 1         |
| Resultaträkning .....                                    | s. 1         |
| Balansräkning .....                                      | s. 1         |
| Kassaflödesanalys .....                                  | s. 1         |
| Noter .....                                              | s. 1         |
| Giltighet .....                                          | s. 1         |
| <b>Förvaltningsberättelse .....</b>                      | <b>s. 2</b>  |
| Verksamheten .....                                       | s. 2         |
| Medlemsinformation .....                                 | s. 4         |
| Flerårsöversikt .....                                    | s. 5         |
| Förändringar i eget kapital .....                        | s. 6         |
| Resultatdisposition .....                                | s. 6         |
| <b>Resultaträkning .....</b>                             | <b>s. 7</b>  |
| <b>Balansräkning .....</b>                               | <b>s. 8</b>  |
| <b>Kassaflödesanalys .....</b>                           | <b>s. 10</b> |
| <b>Noter .....</b>                                       | <b>s. 11</b> |
| <b>Underskrifter .....</b>                               | <b>s. 16</b> |

## 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 Västernorrlands län, Timrå kommun.

#### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1964-11-21. Föreningens nuvarande stadgar registrerades 2019-01-10 hos Bolagsverket.

#### Äkta förening

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

#### Moms

Föreningen är momsregistrerad gällande IMD el.

#### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

| Fastighetsbeteckning | Förvärv | Kommun |
|----------------------|---------|--------|
| Vivsta 28:2          | 1967    | Timrå  |

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Västernorrland.

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

#### Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1967

Föreningen har 36 bostadsrätter om totalt 2 460 kvm. Dessutom finns 4 garage och 21 p-platser, total garageyta 79 kvm.

#### Lägenhetsfördelning:

|       |               |
|-------|---------------|
| 4 st  | 1 rum och kök |
| 20 st | 2 rum och kök |
| 12 st | 3 rum och kök |

Styrelsens sammansättning

|                         |                 |
|-------------------------|-----------------|
| Vahid Zaboli Mehdiabadi | Ordförande      |
| Andreas Zidén Forsberg  | Styrelseledamot |
| Jeanette Södermark      | Styrelseledamot |
| Jimmy Nilsson           | Styrelseledamot |
| Christer Sidfeldt       | Styrelseledamot |
| Rolf Kempe              | Suppleant       |

Valberedning

Lena Wilhelmsson  
Fredrik Bernblom

Firmateckning

Två i förening av Vahid Zaboli, Christer Sidfeldt

Revisorer

Lars Hägglund      Revisor  
Lennart Söderholm   Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-10-21.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 5 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

#### Utförda historiska underhåll

- 2003 ● Stam- och badrumsrenovering
- 2010 ● Fönsterbyte
- 2012 ● Reparation tak
- 2013 ● Byte till säkerhetsdörrar
- 2016 ● Renovering av frostsakat tegel samt målning av skorstenar samt väggplåtar
- 2018 ● Iordningställande av uteplats samt takunderhåll
- 2019 ● Energideklaration (intervall vart 10:e år)
- 2020 ● Tvättstuga
- 2021-2022 ● Lagning av asfalt parkeringsplatser
- 2022-2023 ● Byte av entrépartier
- 2024-2025 ● Brandsäkring av källardörrar

#### Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning

Simpleko AB en del av Riksbyggen

Teknisk förvaltning samt administrativ teknisk förvaltning (vicevärd)

Nisses Förvaltning AB

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

##### Ekonomi

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2026-01-01 med 5%.

#### Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 42 st. Tillkommande medlemmar under året var 3 och avgående medlemmar under året var 2. Vid räkenskapsårets slut fanns det 43 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 2 överlåtelse.

## Flerårsöversikt

| NYCKELTAL                                          | 2025 - 2026 | 2024 - 2025 | 2023 - 2024 | 2022 - 2023 |
|----------------------------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning                                    | 1 806 398   | 1 717 571   | 1 650 395   | 1 548 906   |
| Resultat efter fin. poster                         | 351 273     | 249 912     | 166 568     | 54 441      |
| Soliditet (%)                                      | 40          | 37          | 34          | 31          |
| Yttre fond                                         | 1 446 445   | 1 208 119   | 1 052 588   | 1 042 588   |
| Taxeringsvärde                                     | 15 123 000  | 15 123 000  | 11 975 000  | 11 975 000  |
| Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr           | 735         | 702         | 672         | 632         |
| Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%) | 100,0       | 100,0       | 98,0        | 98,1        |
| Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr       | 1 413       | 1 463       | 1 513       | 1 564       |
| Skuldsättning / kvm totalyta, kr                   | 1 413       | 1 417       | 1 466       | 1 515       |
| Sparande / kvm totalyta, kr                        | 199         | 177         | 177         | 170         |
| Elkostnad / kvm totalyta, kr                       | 42          | 46          | 47          | 44          |
| Värmekostnad / kvm totalyta, kr                    | 180         | 160         | 155         | 127         |
| Vattenkostnad / kvm totalyta, kr                   | 71          | 61          | 51          | 42          |
| Energikostnad / kvm totalyta, kr                   | 293         | 267         | 254         | 214         |
| Genomsnittlig skuldränta (%)                       | 2,45        | 1,78        | 1,80        | 1,80        |
| Räntekänslighet (%)                                | 1,92        | 2,09        | 2,25        | 2,47        |

**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 el (totalt 99 937 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

**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.

## Förändringar i eget kapital

|                       | 2025-06-30       | DISPONERING AV<br>FÖREGÅENDE ÅRS<br>RESULTAT | DISPONERING AV<br>ÖVRIGA POSTER | 2026-06-30       |
|-----------------------|------------------|----------------------------------------------|---------------------------------|------------------|
| Insatser              | 295 785          | -                                            | -                               | 295 785          |
| Upplåtelseavgifter    | 22 015           | -                                            | -                               | 22 015           |
| Fond, yttre underhåll | 1 208 119        | -                                            | 238 326                         | 1 446 445        |
| Balanserat resultat   | 602 382          | 249 912                                      | -238 326                        | 613 968          |
| Årets resultat        | 249 912          | -249 912                                     | 351 273                         | 351 273          |
| <b>Eget kapital</b>   | <b>2 378 213</b> | <b>0</b>                                     | <b>351 273</b>                  | <b>2 729 486</b> |

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

|                     |                |
|---------------------|----------------|
| Balanserat resultat | 613 968        |
| Årets resultat      | 351 273        |
| <b>Totalt</b>       | <b>965 241</b> |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

|                                      |                |
|--------------------------------------|----------------|
| Reservering fond för yttre underhåll | 300 000        |
| Balanseras i ny räkning              | 665 241        |
|                                      | <b>965 241</b> |

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

## Resultaträkning

| 1 JULI - 30 JUNI                                  | NOT           | 2025 - 2026       | 2024 - 2025       |
|---------------------------------------------------|---------------|-------------------|-------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                            |               |                   |                   |
| Nettoomsättning                                   | 2             | 1 806 398         | 1 717 571         |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                      |               | <b>1 806 398</b>  | <b>1 717 571</b>  |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |               |                   |                   |
| Driftskostnader                                   | 3, 4, 5, 6, 7 | -1 028 223        | -1 072 512        |
| Övriga externa kostnader                          | 8             | -122 420          | -127 116          |
| Personalkostnader                                 | 9             | -102 200          | -100 283          |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |               | -137 472          | -137 472          |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |               | <b>-1 390 314</b> | <b>-1 437 384</b> |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                            |               | <b>416 083</b>    | <b>280 187</b>    |
| <b>Finansiella poster</b>                         |               |                   |                   |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter         |               | 21 820            | 35 171            |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        | 10            | -86 630           | -65 446           |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |               | <b>-64 810</b>    | <b>-30 275</b>    |
| <b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>          |               | <b>351 273</b>    | <b>249 912</b>    |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                             |               | <b>351 273</b>    | <b>249 912</b>    |

## Balansräkning

| TILLGÅNGAR                                    | NOT    | 2026-06-30       | 2025-06-30       |
|-----------------------------------------------|--------|------------------|------------------|
| <b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>                  |        |                  |                  |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>       |        |                  |                  |
| Byggnad och mark                              | 11, 18 | 3 773 206        | 3 910 678        |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b> |        | <b>3 773 206</b> | <b>3 910 678</b> |
| <b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>            |        | <b>3 773 206</b> | <b>3 910 678</b> |
| <b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>                  |        |                  |                  |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                |        |                  |                  |
| Kund- och avgiftsfordringar                   |        | 10 952           | 13 090           |
| Övriga fordringar                             | 12     | 7 311            | 3 125            |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter  | 13     | 64 608           | 63 672           |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>          |        | <b>82 871</b>    | <b>79 887</b>    |
| <b>Kortfristiga placeringar</b>               |        |                  |                  |
| Kortfristiga placeringar                      | 14     | 400 000          | 400 000          |
| <b>Summa kortfristiga placeringar</b>         |        | <b>400 000</b>   | <b>400 000</b>   |
| <b>Kassa och bank</b>                         |        |                  |                  |
| Kassa och bank                                |        | 2 502 943        | 2 115 941        |
| <b>Summa kassa och bank</b>                   |        | <b>2 502 943</b> | <b>2 115 941</b> |
| <b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>            |        | <b>2 985 814</b> | <b>2 595 828</b> |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                       |        | <b>6 759 020</b> | <b>6 506 506</b> |

## Balansräkning

| EGET KAPITAL OCH SKULDER                     | NOT    | 2026-06-30       | 2025-06-30       |
|----------------------------------------------|--------|------------------|------------------|
| <b>EGET KAPITAL</b>                          |        |                  |                  |
| <b>Bundet eget kapital</b>                   |        |                  |                  |
| Medlemsinsatser                              |        | 317 800          | 317 800          |
| Fond för yttre underhåll                     |        | 1 446 445        | 1 208 119        |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |        | <b>1 764 245</b> | <b>1 525 919</b> |
| <b>Fritt eget kapital</b>                    |        |                  |                  |
| Balanserat resultat                          |        | 613 968          | 602 382          |
| Årets resultat                               |        | 351 273          | 249 912          |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |        | <b>965 241</b>   | <b>852 294</b>   |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL</b>                    |        | <b>2 729 486</b> | <b>2 378 213</b> |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |        |                  |                  |
| Skulder till kreditinstitut                  | 15, 18 | 2 610 534        | 1 927 834        |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |        | <b>2 610 534</b> | <b>1 927 834</b> |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |        |                  |                  |
| Skulder till kreditinstitut                  | 15, 18 | 864 658          | 1 671 186        |
| Leverantörsskulder                           |        | 78 918           | 99 550           |
| Skatteskulder                                |        | 14 102           | 4 009            |
| Övriga kortfristiga skulder                  | 16     | 250 813          | 227 101          |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 17     | 210 509          | 198 613          |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |        | <b>1 419 000</b> | <b>2 200 459</b> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |        | <b>6 759 020</b> | <b>6 506 506</b> |

## Kassaflödesanalys

1 JULI - 30 JUNI

2025 - 2026

2024 - 2025

### Den löpande verksamheten

#### Rörelseresultat

416 083

280 187

#### Justering av poster som inte ingår i kassaflödet

##### Årets avskrivningar

137 472

137 472

553 555

417 659

##### Erhållen ränta

21 963

35 751

##### Erlagd ränta

-86 727

-66 026

#### Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

488 791

387 384

#### Förändring i rörelsekapital

##### Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar

-3 127

-8 686

##### Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder

25 166

85 684

#### Kassaflöde från den löpande verksamheten

510 830

464 382

#### Investeringsverksamheten

##### Kassaflöde från investeringsverksamheten

0

0

#### Finansieringsverksamheten

##### Amortering av lån

-123 828

-123 828

#### Kassaflöde från finansieringsverksamhet

-123 828

-123 828

#### ÅRETS KASSAFLÖDE

387 002

340 554

#### LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN

2 115 941

1 775 387

#### LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT

2 502 943

2 115 941

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Varvet 3 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 el, 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             | 1,43 %        |
| Om- och tillbyggnad | 1,98 - 2,50 % |

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 1 784 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

#### 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 - 2026      | 2024 - 2025      |
|---------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter, bostäder     | 1 669 806        | 1 597 734        |
| Hysesintäkter, p-platser  | 29 908           | 27 860           |
| Kabel-TV/Internet         | 38 016           | 38 016           |
| Avsättning till inre fond | -36 000          | -36 000          |
| El                        | 99 937           | 89 964           |
| Övriga intäkter           | 4 730            | 0                |
| Öres- och kronutjämning   | 1                | -3               |
| <b>Summa</b>              | <b>1 806 398</b> | <b>1 717 571</b> |

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL

|                     | 2025 - 2026    | 2024 - 2025    |
|---------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsskötsel   | 52 806         | 49 596         |
| Teknisk förvaltning | 18 303         | 17 336         |
| Yttre skötsel       | 5 495          | 9 612          |
| Vinterunderhåll     | 45 000         | 41 091         |
| <b>Summa</b>        | <b>121 604</b> | <b>117 635</b> |

NOT 4, REPARATIONER

|              | 2025 - 2026   | 2024 - 2025   |
|--------------|---------------|---------------|
| Reparationer | 25 255        | 74 956        |
| <b>Summa</b> | <b>25 255</b> | <b>74 956</b> |

NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL

|                    | 2025 - 2026 | 2024 - 2025   |
|--------------------|-------------|---------------|
| Planerat underhåll | 0           | 61 674        |
| <b>Summa</b>       | <b>0</b>    | <b>61 674</b> |

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

|              | 2025 - 2026    | 2024 - 2025    |
|--------------|----------------|----------------|
| Fastighetsel | 102 652        | 116 255        |
| Uppvärmning  | 443 679        | 405 129        |
| Vatten       | 174 445        | 155 443        |
| Sophämtning  | 35 462         | 26 430         |
| <b>Summa</b> | <b>756 238</b> | <b>703 257</b> |

| NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER | 2025 - 2026    | 2024 - 2025    |
|-------------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsförsäkringar        | 44 775         | 44 394         |
| Kabel-tv/bredband             | 30 106         | 29 782         |
| Fastighetsskatt               | 50 245         | 40 814         |
| <b>Summa</b>                  | <b>125 126</b> | <b>114 990</b> |

| NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER | 2025 - 2026    | 2024 - 2025    |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| Förbrukningsmaterial            | 10 418         | 14 984         |
| Övriga förvaltningskostnader    | 40 300         | 40 303         |
| Revisionsarvoden                | 6 720          | 6 400          |
| Ekonomisk förvaltning           | 57 596         | 54 874         |
| Övriga externa tjänster         | 7 386          | 10 555         |
| <b>Summa</b>                    | <b>122 420</b> | <b>127 116</b> |

| NOT 9, PERSONALKOSTNADER | 2025 - 2026    | 2024 - 2025    |
|--------------------------|----------------|----------------|
| Styrelsearvoden          | 38 325         | 38 275         |
| Löner                    | 38 381         | 37 075         |
| Sociala avgifter         | 23 759         | 23 259         |
| Övriga personalkostnader | 1 735          | 1 674          |
| <b>Summa</b>             | <b>102 200</b> | <b>100 283</b> |

| NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE<br>RESULTATPOSTER | 2025 - 2026   | 2024 - 2025   |
|-------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut   | 86 630        | 65 180        |
| Övriga räntekostnader                                 | 0             | 266           |
| <b>Summa</b>                                          | <b>86 630</b> | <b>65 446</b> |

| NOT 11, BYGGNAD OCH MARK                      | 2026-06-30        | 2025-06-30        |
|-----------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>          |                   |                   |
| Ingående                                      | 7 745 687         | 7 745 687         |
| <b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b> | <b>7 745 687</b>  | <b>7 745 687</b>  |
| <b>Ackumulerad avskrivning</b>                |                   |                   |
| Ingående                                      | -3 835 009        | -3 697 537        |
| Årets avskrivning                             | -137 472          | -137 472          |
| <b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>       | <b>-3 972 481</b> | <b>-3 835 009</b> |
| <b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>         | <b>3 773 206</b>  | <b>3 910 678</b>  |
| <i>I utgående restvärde ingår mark med</i>    | <i>426 000</i>    | <i>426 000</i>    |
| <b>Taxeringsvärde</b>                         |                   |                   |
| Taxeringsvärde byggnad                        | 11 823 000        | 11 823 000        |
| Taxeringsvärde mark                           | 3 300 000         | 3 300 000         |
| <b>Summa</b>                                  | <b>15 123 000</b> | <b>15 123 000</b> |

| NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR | 2026-06-30   | 2025-06-30   |
|---------------------------|--------------|--------------|
| Skattekonto               | 7 311        | 3 125        |
| <b>Summa</b>              | <b>7 311</b> | <b>3 125</b> |

| NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA         |                   |                   |
|-----------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>INTÄKTER</b>                                     | <b>2026-06-30</b> | <b>2025-06-30</b> |
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 5 140             | 4 818             |
| Fastighetsskötsel                                   | 13 699            | 14 004            |
| Försäkringspremier                                  | 22 522            | 22 257            |
| Kabel-TV                                            | 7 589             | 7 464             |
| Förvaltning                                         | 14 735            | 14 063            |
| Ränteintäkter                                       | 923               | 1 066             |
| <b>Summa</b>                                        | <b>64 608</b>     | <b>63 672</b>     |

| NOT 14, KORTFRISTIGA PLACERINGAR | 2026-06-30     | 2025-06-30     |
|----------------------------------|----------------|----------------|
| Kortfr.placeringar               | 400 000        | 400 000        |
| <b>Summa</b>                     | <b>400 000</b> | <b>400 000</b> |

| NOT 15, SKULDER TILL<br>KREDITINSTITUT | VILLKORS-<br>ÄNDRINGSDAG | RÄNTESATS<br>2026-06-30 | SKULD<br>2026-06-30 | SKULD<br>2025-06-30 |
|----------------------------------------|--------------------------|-------------------------|---------------------|---------------------|
| Stadshypotek AB                        | 2028-06-01               | 3,04 %                  | 1 165 684           | 1 223 016           |
| Stadshypotek AB                        | 2030-10-30               | 3,23 %                  | 1 547 358           | 1 592 534           |
| Stadshypotek AB                        | 2027-01-30               | 1,55 %                  | 762 150             | 783 470             |
| <b>Summa</b>                           |                          |                         | <b>3 475 192</b>    | <b>3 599 020</b>    |
| Varav kortfristig del                  |                          |                         | 864 658             | 1 671 186           |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 2 856 052 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, ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER    | 2026-06-30     | 2025-06-30     |
|----------------------------------------|----------------|----------------|
| Medlemmarnas inre fond                 | 248 873        | 224 910        |
| Övrigt                                 | 0              | 426            |
| Personalens källskatt                  | 891            | 811            |
| Avräkning lagstadgade sociala avgifter | 1 049          | 954            |
| <b>Summa</b>                           | <b>250 813</b> | <b>227 101</b> |

| NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA<br>INTÄKTER | 2026-06-30     | 2025-06-30     |
|---------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter     | 4 974          | 0              |
| El                                                      | 9 133          | 9 295          |
| Uppvärmning                                             | 19 648         | 20 020         |
| Utgiftsräntor                                           | 4 922          | 5 019          |
| Semesterlöner                                           | 5 665          | 4 917          |
| Sociala avgifter                                        | 3 891          | 3 555          |
| Förutbetalda avgifter/hyror                             | 155 876        | 149 408        |
| Beräknat revisionsarvode                                | 6 400          | 6 400          |
| <b>Summa</b>                                            | <b>210 509</b> | <b>198 613</b> |

| NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER | 2026-06-30 | 2025-06-30 |
|----------------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckning       | 5 904 000  | 5 904 000  |

## Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-09-09.

Timrå 2026-10-01

Ort och datum

Vahid Zaboli

Vahid Zaboli Mehdiabadi  
Ordförande

Andreas Forsberg

Andreas Zidén Forsberg  
Styrelseledamot

Christer Sidfeldt

Christer Sidfeldt  
Styrelseledamot

Jeanette Södermark

Jeanette Södermark  
Styrelseledamot

Jimmy Nilsson

Jimmy Nilsson  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2026-10-01

Lars Hägglund

Lars Hägglund  
Revisor

Lennart Söderholm

Lennart Söderholm  
Revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Undertecknade, utsedda att granska Bostadsrättsföreningen Varvet 3:s räkenskaper för tiden 2025-07-01 till 2026-06-30, får efter slutfört uppdrag lämna följande berättelse.

Vi har granskat föreningens förvaltning och ekonomi. Föreningens ekonomiska förvaltning har utförts av Simpleko.

Föreningens fastigheter och inventarier är försäkrade till betryggade belopp. Då inga skäl till anmärkningar framkommit vid den företagna granskningen av föreningens räkenskaper och förvaltning föreslår vi, att bokslutet fastställs, samt att styrelsen beviljas ansvarsfrihet för den tid revisionen omfattar.

Timrå, den .....1 / 10..... 2026



Lars Hägglund



Lennart Söderholm