

# Årsredovisning 2024 - 2025

Brf Vidbynäspark 2

769633-7349



 nabo

# Välkommen till årsredovisningen för Brf Vidbynäspark 2

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-07-01 - 2025-06-30.

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. 4
Upplysning vid förlust .....	s. 5
Förändringar i eget kapital .....	s. 5
Resultatdisposition .....	s. 5
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 6</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 9</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 14</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 Nykvarn.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2017-01-17. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2017-09-29 och nuvarande stadgar registrerades 2023-08-01 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

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

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
1:90	2017	Nykvarn

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Trygg-Hansa.

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

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten består av 16 småhus.

Värdeåret är 2018.

Föreningen har 16 bostadsrätter om totalt 2 800 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Robert Lindkvist	Ordförande
Claes Wahlgren	Styrelseledamot
Lina Johansson Häll	Styrelseledamot
Robert Björklund	Styrelseledamot
Jeannette Wagenius	Suppleant
Martin Dam	Suppleant
Sara Katarina Maria Huslid	Suppleant

### Valberedning

Kerstin Karell  
Thomas Gillman

### Firmateckning

Firman tecknas av minst två styrelsemedlemmar

## Revisorer

Rävisor AB    Revisor

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-12-03.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

## Avtal med leverantörer

Ekonomisk Förvaltning    Nabo

Bredband och TV            Telia

## Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Kämstavägenssamfällighetsförening, med en andel på 16%.

Samfälligheten förvaltar anslutande väg till Brf VidbynäsPark 2, Kämstavägen.

## Övrig verksamhetsinformation

Förändringen av styrelsesammansättningen som beslutades på förra årsstämman (3st suppleanter) har både haft för och nackdelar och vi i styrelsen har under året diskuterat vad förändringen har tillfört styrelsearbetet. Hur vida vi behåller styrelsesammansättningen eller ej avgörs i samråd med valberedningen.

Petra Sandblom (styrelsesuppleant) avgick från styrelsen och ersattes av Jeannette Wagenius.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

Vi har fortfarande Nabo som vår ekonomiska förvaltar och det har under året fungerat utan problem.

Lånevillkor med Handelsbanken ändrades förra året och är fortfarande uppdelat på 3 olika delar; 4 år bundet till 3,42%, 2 år bundet till 3,71% och rörligt (3 mån). Styrelsen tycker att låneupplägget blev bra trots den osäkra ränteläget.

Inga avgiftshöjningar genomfördes under året och ingen är i dags läget planerad. Beslutet styrelsen tog förra året att använda en del av vårt överskott för att betala den ökade lånekostnaden har fungerat bra hittills enligt styrelsen. Vi kommer utvärdera beslutet under kommande år och se om vi behöver justera upplägget.

Ekonomi i föreningen är fortfarande god trots ökade kostnader som t.ex. räntor, vatten och renhållning.

Som vanligt gör vi ett negativa resultat som till största delen beror på de avskrivningar vi gör på materiella anläggningstillgångar.

### Förändringar i avtal

Inga förändringar i avtal har gjorts under året.

### Övriga uppgifter

Bildandet av GA (Gemensamhetsanläggning) för vatten och avlopp är i sitt slutskede och kommer att avslutas under nästa år (sommar/höst), sista mötena för bildandet av GA är planerade i augusti. Glädjande är att kostanden för bildandet blir lägre än vad vi uppskattade tidigare, i dagsläget vet vi inte vad slutsumman stannar på.

Under året blev vi tvungna att flytta samtliga brevlådor till en och samma plats (beslut från Post och Telestyrelsen). Resultatet blev nya rostfria brevlådor på ett gediget byggd ställning som blev godkänd av posten.

Vi har fått brev från kommunen om ett kommande möte gällande de nya avfallssorteringsreglerna som kommer börja gälla BRF:er nästa år och hur de kommer implementeras. Kommunen skall återkomma med mötesförslag.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 30 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 2. Det har under året skett 1 överlåtelse.

## Flerårsöversikt

<b>NYCKELTAL</b>	<b>2024 - 2025</b>	<b>2023 - 2024</b>	<b>2022 - 2023</b>	<b>2021 - 2022</b>
Nettoomsättning	1 476 100	1 375 311	1 202 169	1 168 061
Resultat efter fin. poster	-697 228	-846 822	-378 578	-470 388
Soliditet (%)	71	71	71	71
Yttre fond	-	-	-	-
Taxeringsvärde	53 120 000	53 120 000	44 688 000	44 688 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	477	449	393	384
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	90,3	91,5	91,0	92,0
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	8 784	8 829	8 875	8 920
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	8 784	8 829	8 875	8 920
Sparande / kvm totalyta, kr	26	-28	158	107
Elkostnad / kvm totalyta, kr	-	-	-	-
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	-	-	-	-
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	81	67	58	-
Energikostnad / kvm totalyta, kr	81	67	58	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,60	4,07	1,43	1,49
Räntekänslighet (%)	18,42	19,65	22,57	23,25

**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

Föreningens förlust kan inte till några väsentliga belopp förklaras med några engångs- eller avvikande kostnader. Föreningens kassaflöden kan också ligga nära en nollnivå de senaste åren. Det innebär att föreningen både på kort och lång sikt har behov att bevaka situationen och besluta om åtgärder. I ett första steg kommer föreningen genomföra en UH-planering för att få bättre kontroll över UH-behovet.

## Förändringar i eget kapital

	2024-06-30	DISPONERING AV		2025-06-30
		FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	
Insatser	64 020 000	-	-	64 020 000
Fond, yttre underhåll	0	-	-	0
Balanserat resultat	-2 401 771	-846 822	-	-3 248 593
Årets resultat	-846 822	846 822	-697 228	-697 228
<b>Eget kapital</b>	<b>60 771 407</b>	<b>0</b>	<b>-697 228</b>	<b>60 074 179</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Ansamlad förlust	-3 248 593
Årets förlust	-697 228
<b>Totalt</b>	<b>-3 945 821</b>

Styrelsen föreslår att ansamlade förlusten disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning	-3 945 821
	<b>-3 945 821</b>

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

# Resultaträkning

1 JULI - 30 JUNI	NOT	2024 - 2025	2023 - 2024
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	1 476 100	1 375 311
Övriga rörelseintäkter	3	2 284	0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 478 384</b>	<b>1 375 311</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-414 262	-393 542
Övriga externa kostnader	8	-117 746	-63 856
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-769 452	-769 452
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 301 460</b>	<b>-1 226 851</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>176 924</b>	<b>148 461</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		13 567	14 143
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-887 719	-1 009 426
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-874 152</b>	<b>-995 283</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-697 228</b>	<b>-846 822</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-697 228</b>	<b>-846 822</b>

## Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-06-30	2024-06-30
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	10	83 944 068	84 713 520
Pågående projekt		31 259	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>83 975 327</b>	<b>84 713 520</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>83 975 327</b>	<b>84 713 520</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		58 129	51 701
Övriga fordringar	11	226	223
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	35 737	33 646
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>94 092</b>	<b>85 570</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		952 985	1 170 787
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>952 985</b>	<b>1 170 787</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 047 077</b>	<b>1 256 357</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>85 022 404</b>	<b>85 969 877</b>

## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-06-30	2024-06-30
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		64 020 000	64 020 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>64 020 000</b>	<b>64 020 000</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-3 248 593	-2 401 771
Årets resultat		-697 228	-846 822
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-3 945 821</b>	<b>-3 248 593</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>60 074 179</b>	<b>60 771 407</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	13	8 200 000	0
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>8 200 000</b>	<b>0</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		16 394 624	24 721 728
Leverantörsskulder		19 720	57 300
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	333 881	419 442
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>16 748 225</b>	<b>25 198 470</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>85 022 404</b>	<b>85 969 877</b>

## Kassaflödesanalys

1 JULI - 30 JUNI	2024 - 2025	2023 - 2024
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>176 924</b>	<b>148 461</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	769 452	769 452
	<b>946 376</b>	<b>917 913</b>
Erhållen ränta	13 567	14 143
Erlagd ränta	-973 280	-763 529
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>-13 337</b>	<b>168 527</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-8 522	-13 595
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-37 580	7 193
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-59 439</b>	<b>162 125</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-31 259	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-31 259</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	-127 104	-127 104
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-127 104</b>	<b>-127 104</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-217 802</b>	<b>35 021</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 170 787</b>	<b>1 135 766</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>952 985</b>	<b>1 170 787</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Vidbynäspark 2 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 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 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 1 %

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

För småhus är den kommunala avgiften 10 074 kronor per småhusenhet, dock högst 0,75 % av fastighetens 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

	2024 - 2025	2023 - 2024
Årsavgifter, bostäder	1 335 168	1 258 368
Vatten	140 224	116 943
Övriga intäkter	708	0
<b>Summa</b>	<b>1 476 100</b>	<b>1 375 311</b>

### NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024 - 2025	2023 - 2024
Öres- och kronutjämnning	-1	0
Övriga rörelseintäkter	2 285	0
<b>Summa</b>	<b>2 284</b>	<b>0</b>

### NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024 - 2025	2023 - 2024
Fastighetsskötsel	7 539	0
Besiktning och service	0	11 570
Trädgårdsarbete	30 400	500
Snöskottning	0	16 595
Övrigt	2 638	0
<b>Summa</b>	<b>40 577</b>	<b>28 665</b>

### NOT 5, REPARATIONER

	2024 - 2025	2023 - 2024
Reparationer	2 068	15 516
Bostäder	9 913	0
Soprum/miljöanläggning	2 325	0
Temp. rep und eller projekt	-31 259	0
<b>Summa</b>	<b>-16 954</b>	<b>15 516</b>

### NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024 - 2025	2023 - 2024
Vatten	225 529	186 606
Sophämtning	45 003	45 128
<b>Summa</b>	<b>270 532</b>	<b>231 734</b>

### NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024 - 2025	2023 - 2024
Fastighetsförsäkringar	60 692	59 191
Kabel-TV	5 600	0
Bredband	16 074	0
Bredband/Kabeltv	30 380	52 036
Samfällighet	7 360	6 400
<b>Summa</b>	<b>120 106</b>	<b>117 627</b>

## NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024 - 2025	2023 - 2024
Förbrukningsmaterial	10 290	4 698
Övriga förvaltningskostnader	16 438	17 225
Juridiska kostnader	2 649	2 483
Revisionsarvoden	22 538	8 000
Ekonomisk förvaltning	32 658	31 450
Konsultkostnader	33 173	0
<b>Summa</b>	<b>117 746</b>	<b>63 856</b>

## NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024 - 2025	2023 - 2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	887 719	1 009 426
<b>Summa</b>	<b>887 719</b>	<b>1 009 426</b>

## NOT 10, BYGGNAD OCH MARK

	2025-06-30	2024-06-30
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	89 440 799	89 440 799
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>89 440 799</b>	<b>89 440 799</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-4 727 279	-3 957 827
Årets avskrivning	-769 452	-769 452
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-5 496 731</b>	<b>-4 727 279</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>83 944 068</b>	<b>84 713 520</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>12 496 129</i>	<i>12 496 129</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	47 088 000	47 088 000
Taxeringsvärde mark	6 032 000	6 032 000
<b>Summa</b>	<b>53 120 000</b>	<b>53 120 000</b>

## NOT 11, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-06-30	2024-06-30
Skattekonto	226	223
<b>Summa</b>	<b>226</b>	<b>223</b>

## NOT 12, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-06-30	2024-06-30
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7 714	11 026
Försäkringspremier	15 346	14 648
Kabel-TV	1 120	0
Bredband	3 200	0
Förvaltning	8 357	7 972
<b>Summa</b>	<b>35 737</b>	<b>33 646</b>

## NOT 13, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGS DAG	RÄNTESATS 2025-06-30	SKULD 2025-06-30	SKULD 2024-06-30
Stadshypotek	2024-07-02	4,78 %		24 721 728
Stadshypotek	2026-06-30	3,71 %	8 200 000	
Stadshypotek	2028-06-30	3,42 %	8 200 000	
Stadshypotek	2025-07-02	3,18 %	8 194 624	
<b>Summa</b>			<b>24 594 624</b>	<b>24 721 728</b>
Varav kortfristig del			16 394 624	24 721 728

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 23 959 104 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 14, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-06-30	2024-06-30
Utgiftsräntor	206 617	292 178
Förutbetalda avgifter/hyror	111 264	111 264
Beräknat revisionsarvode	16 000	16 000
<b>Summa</b>	<b>333 881</b>	<b>419 442</b>

## NOT 15, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-06-30	2024-06-30
Fastighetsinteckning	27 789 000	27 789 000

## NOT 16, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Styrelsen jobbar vidare med att slutföra GA samfälligheten tillsammans med de två andra brf'erna i vårt område. Tillsammans med kommunen går vi vidare med de nya avfallsorteringsreglerna och hur detta kommer att påverka oss.

## Underskrifter

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

Nykvarn

---

Robert Lindkvist  
Ordförande

---

Claes Wahlgren  
Styrelseledamot

---

Lina Johansson Häll  
Styrelseledamot

---

Robert Björklund  
Styrelseledamot

---

Jeannette Wagenius  
Suppleant

---

Martin Dam  
Suppleant

---

Sara Katarina Maria Huslid  
Suppleant

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

---

Rävisor AB  
Revisor



# Document history

## 📄 Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

04.11.2025 14:09

**SENT BY OWNER:**

Nabo Digital signering · 28.10.2025 13:17

**DOCUMENT ID:**

rJX7vNECCge

**ENVELOPE ID:**

SylQwNEA0xl-rJX7vNECCge

**DOCUMENT NAME:**

Brf Vidbynäspark 2, 769633-7349 - Årsredovisning 2025.  
pdf

16 pages

**SHA-512:**

a1e25c49f85e84fc11d5ac6e4b6c2c7bb6ea8015ea933d  
c2ca29c49786cd72a9480eef2c2d52a6ec7123a91d23ea  
72772ea3d9159d3633d3e2b4a42c2973fcea

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
<b>1. Claes Wahlgren</b> claes.wahlgren@gmail.com	 Signed Authenticated	28.10.2025 13:25 28.10.2025 13:22	eID Low	Swedish BankID IP: 78.72.137.214
<b>2. Robert Björklund</b> lars.robertbjorklund@gmail.com	 Signed Authenticated	28.10.2025 19:44 28.10.2025 19:43	eID Low	Swedish BankID IP: 78.72.60.84
<b>3. Ronny Robert Lindkvist</b> robert@breyer.se	 Signed Authenticated	03.11.2025 18:40 28.10.2025 13:45	eID Low	Swedish BankID IP: 2a09:bac2:517e:505::80:e2
<b>4. LINA JOHANSSON HÄLL</b> lina.johanssonhall@gmail.com	 Signed Authenticated	04.11.2025 11:27 04.11.2025 11:26	eID Low	Swedish BankID IP: 81.224.169.168
<b>5. Clas Ingemar Sverker Andersson</b> info@ravisor.se	 Signed Authenticated	04.11.2025 14:09 04.11.2025 14:08	eID Low	Swedish BankID IP: 188.149.207.32

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

## 📎 Attachments

No attachments related to this document

## ⚙️ Custom events

No custom events related to this document

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

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

## REVISIONSBERÄTTELSE

**Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Vidbynäspark 2,**

**769633-7349**

### **Rapport om årsredovisningen**

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för **Brf Vidbynäspark 2**, för räkenskapsåret 20240701-20250630.

#### *Styrelsens ansvar för årsredovisningen*

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

#### *Revisorns ansvar*

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Detta kräver att vi planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis som har inhämtats är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande.

#### *Uttalanden*

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2025-06-30 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

## **Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar**

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen **Brf Vidbynäspark 2**, för räkenskapsåret 20240701-20250630.

### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

### *Revisorns ansvar*

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver revisionen av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis som inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### *Uttalanden*

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

Rävisor AB  
Sverker Andersson  
Revisor



# Document history

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

04.11.2025 14:08

**SENT BY OWNER:**

Nabo Digital signering · 28.10.2025 13:17

**DOCUMENT ID:**

S1-mD4VCAee

**ENVELOPE ID:**

HJQvNE0Rel-S1-mD4VCAee

**DOCUMENT NAME:**

RB Vidbynäspark 2.pdf

2 pages

**SHA-512:**

eed34b3117ac84b6d23fed7ea2da7b230dbf424d00c18b  
be3a6846ac1ba150ca350ac308a12766155a3c189f3162  
828e8af328c0c9657e49474227576027c47d

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Clas Ingemar Sverker Andersson	Signed	04.11.2025 14:08	eID	Swedish BankID
info@ravisor.se	Authenticated	04.11.2025 11:35	Low	IP: 158.174.216.222

\* 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



PAES  
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