

# Årsredovisning 2025

Brf Vidbynäspark 3

769637-0795



 **nabo**

# Välkommen till årsredovisningen för Brf Vidbynäspark 3

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

<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. 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. 15</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 2019-01-09. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2019-03-15 och nuvarande stadgar registrerades 2025-06-17 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
Vidbynäs 1:92	2019	Nykvarn

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Söderberg & Partners

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2020.

Föreningen har 12 bostadsrätter om totalt 1 272 kvm. Byggnadernas totalyta är 1 272 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Sandra Alfheim	Ordf avgick och ny tillträde
Nils Peter Ljungberg	Ny ordf. tillträde 25-06-23
Annie Knutsson	Styrelseledamot
Gisela Maria Olander Löf	Styrelseledamot
Amanda Godoy Wang	Suppleant
Ann-Louise Rotting Ljungberg	Suppleant
My Björklund Sundnäs	Suppleant

### Firmateckning

Firman tecknas av två i föreningen av ledamöterna.

### Revisorer

Rävisor AB Revisor

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-10.

Extra föreningsstämma hölls 2025-05-27. Extra stämmomöte för att anta nya stadagar.

Extra föreningsstämma hölls 2025-06-17. Extra stämmomöte för inval av ny ordförande och omval av styrelse.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2071. Underhållsplanen uppdaterades 2022.

## Avtal med leverantörer

Bredband och tv	Telia
Ekonomisk förvaltare	Nabo
Fastighetsförsäkring	Bostadsrätternas Fastighetsförsäkring
Rådgivning styrelse och medlemmar	Bostadsrätterna
Renhållning	Nykvarns kommun
Serviceavtal elanläggning	Södertälje elektriska
Snöröjning	CoB Construction AB
Vatten och avlopp	Nykvarns kommun

## Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i NYKVARN KÄMSTA GA 3, med en andel på 6%.

Samfälligheten förvaltar föreningen är även medlem i Nykvarn Vidbynäs ga:7 med en andel av 42,9%. Vidbynäs ga:8 med en andel av 40% och Vidbynäs ga:9 med en andel av 25%.

## Övrig verksamhetsinformation

Föreningen registrerades 2019-01-09. Föreningens stadgar registrerades senast 2025-06-17.

Föreningen har 12 stycken lägenheter och dessa fördelar sig enligt följande:

RoK Antal

3:or 6st

4 :or 6st

Total lägenhetsyta 1272 kvm

Föreningen har sju parkeringsplatser som tillhör fastigheten. Tillsammans med en grannförening har föreningen en gemensamhetsanläggning med carport, där föreningen har fyra ytterligare parkeringsplatser samt gemensam sophantering.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Bostadsrätternas Fastighetsförsäkring. I försäkringen ingår styrelseansvar samt försäkring mot skadedjur och bostadsohyra. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår inte i föreningens fastighetsförsäkring utan tecknas enskilt av bostadsrättsinnehavaren. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-04-30.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

Ingen justering av årsavgifterna har gjord under 2025.

### Förändringar i avtal

Föreningens tidigare fastighetsförsäkring gick under 2025 ut och ett nytt upprättades med Bostadsrätterna genom Söderberg & Partners.

### Övriga uppgifter

En överenskommelse och ansökan om bildande av gemensamhetsanläggning för vattenledningar med tillbehör är upprättat mellan fastigheterna Nykvarn Vidbynäs 1:90, 1:91 och 1:92. Beslut fattades av Lantmäteriet 13 januari 2025.

Föreningen har under året genomfört en 5-årsbesiktning av fastigheten och en OVK i enlighet med underhållsplanen.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 18 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 3. Det har under året skett 2 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

<b>NYCKELTAL</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Nettoomsättning	1 000 810	939 128	762 096	747 159
Resultat efter fin. poster	-233 102	-142 882	-226 950	-198 546
Soliditet (%)	64	64	64	64
Yttre fond	783 552	600 384	417 216	234 048
Taxeringsvärde	24 903 000	25 221 000	25 221 000	25 221 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	729	682	566	547
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	92,6	92,3	94,5	93,0
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	11 572	11 661	11 750	11 832
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	11 572	11 661	11 750	11 832
Sparande / kvm totalyta, kr	134	181	115	137
Elkostnad / kvm totalyta, kr	-	-	-	1
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	-	-	-	-
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	39	43	38	31
Energikostnad / kvm totalyta, kr	39	43	38	32
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,36	2,89	2,60	1,71
Räntekänslighet (%)	15,88	17,11	20,76	21,64

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

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

**Skuldsättning** - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

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

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

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

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

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

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

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

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

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

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

## Uppllysning vid förlust

Föreningens redovisade förlust för perioden beror främst på avskrivningar. Avskrivningarna är en icke-kontant kostnad och påverkar resultatet utan att belasta föreningens likviditet.

Föreningen har även påverkats av högre räntor under året. Styrelsen kommer därför att besluta om en justering av årsavgiften under 2026 för att säkerställa en långsiktigt hållbar ekonomi. Föreningen kommer även att lägga om sina lån samt bredbandavtal, vilket väntas ge lägre räntekostnader och därmed bidra positivt till resultatet framåt.

Sammanfattningsvis är förlusten i huvudsak kopplad till bokföringsmässiga avskrivningar samt högre räntekostnader, och styrelsen arbetar aktivt med åtgärder som stärker föreningens ekonomi på sikt.

## Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	19 140 000	-	-	19 140 000
Upplåtelseavgifter	8 400 000	-	-	8 400 000
Fond, yttre underhåll	600 384	-	183 168	783 552
Balanserat resultat	-1 100 896	-142 882	-183 168	-1 426 945
Årets resultat	-142 882	142 882	-233 102	-233 102
<b>Eget kapital</b>	<b>26 896 607</b>	<b>0</b>	<b>-233 102</b>	<b>26 663 504</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Ansamlad förlust	-1 426 945
Årets förlust	-233 102
<b>Totalt</b>	<b>-1 660 048</b>

Styrelsen föreslår att ansamlade förlusten disponeras enligt följande:

Att från yttre fond i anspråk ta	-31 259
Balanseras i ny räkning	-1 628 789
	<hr/>
	<b>-1 660 048</b>

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

# Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	1 000 810	939 128
Övriga rörelseintäkter	3	-1	-4
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 000 809</b>	<b>939 124</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-236 716	-216 145
Övriga externa kostnader	9	-126 843	-62 533
Personalkostnader	10	-1 071	-1 023
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-372 660	-372 660
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-737 290</b>	<b>-652 361</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>263 519</b>	<b>286 764</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		8	1 033
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-496 630	-430 678
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-496 622</b>	<b>-429 645</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-233 102</b>	<b>-142 882</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-233 102</b>	<b>-142 882</b>

## Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	12, 16	40 982 385	41 355 045
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>40 982 385</b>	<b>41 355 045</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>40 982 385</b>	<b>41 355 045</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		14 535	14 525
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	37 805	57 753
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>52 340</b>	<b>72 278</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		469 275	442 527
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>469 275</b>	<b>442 527</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>521 615</b>	<b>514 805</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>41 504 001</b>	<b>41 869 850</b>

## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		27 540 000	27 540 000
Fond för yttre underhåll		783 552	600 384
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>28 323 552</b>	<b>28 140 384</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-1 426 945	-1 100 896
Årets resultat		-233 102	-142 882
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-1 660 048</b>	<b>-1 243 777</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>26 663 504</b>	<b>26 896 607</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	0	7 345 885
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>7 345 885</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	14 719 526	7 486 945
Leverantörsskulder		274	18 014
Övriga kortfristiga skulder		0	-530
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	120 697	122 930
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>14 840 497</b>	<b>7 627 359</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>41 504 001</b>	<b>41 869 850</b>

## Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>263 519</b>	<b>286 764</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	372 660	372 660
	<b>636 179</b>	<b>659 424</b>
Erhållen ränta	8	1 033
Erlagd ränta	-498 863	-430 697
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>137 325</b>	<b>229 759</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	19 938	-10 242
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-17 210	12 952
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>140 053</b>	<b>232 469</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Uptagna lån	40 350	8 416
Amortering av lån	-153 654	-121 720
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-113 304</b>	<b>-113 304</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>26 749</b>	<b>119 165</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>442 527</b>	<b>323 362</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>469 275</b>	<b>442 527</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Vidbynäspark 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 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 1,00 %

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

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår.

#### 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	828 288	777 498
Hysesintäkter, p-platser	72 000	72 000
Kabel-TV/Bredband	37 440	37 440
Vatten	61 056	52 092
Övriga intäkter	2 026	98
<b>Summa</b>	<b>1 000 810</b>	<b>939 128</b>

### NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Öres- och kronutjämnning	-1	-4
<b>Summa</b>	<b>-1</b>	<b>-4</b>

### NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Besiktning och service	39 364	2 400
Snöskottning	9 750	10 200
Övrigt	7 620	0
<b>Summa</b>	<b>56 734</b>	<b>12 600</b>

### NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	0	29 109
Övriga gemensamma utrymmen	6 311	5 786
VA	0	9 681
<b>Summa</b>	<b>6 311</b>	<b>44 576</b>

### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Trapphus/port/entré	31 259	0
<b>Summa</b>	<b>31 259</b>	<b>0</b>

### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Vatten	49 881	54 919
Sophämtning	17 127	17 126
<b>Summa</b>	<b>67 008</b>	<b>72 045</b>

### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	34 649	46 169
Bredband/Kabeltv	38 880	38 880
Arvode teknisk förvaltning	1 875	1 875
<b>Summa</b>	<b>75 404</b>	<b>86 924</b>

## NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	0	324
Övriga förvaltningskostnader	34 761	27 952
Juridiska kostnader	26 189	2 589
Revisionsarvoden	9 863	9 863
Ekonomisk förvaltning	22 856	21 804
Konsultkostnader	33 173	0
<b>Summa</b>	<b>126 843</b>	<b>62 533</b>

## NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Övriga personalkostnader	1 071	1 023
<b>Summa</b>	<b>1 071</b>	<b>1 023</b>

## NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	496 630	430 678
<b>Summa</b>	<b>496 630</b>	<b>430 678</b>

## NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	43 032 013	43 032 013
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>43 032 013</b>	<b>43 032 013</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-1 676 968	-1 304 308
Årets avskrivning	-372 660	-372 660
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-2 049 628</b>	<b>-1 676 968</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>40 982 385</b>	<b>41 355 045</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>5 766 479</i>	<i>5 766 479</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	22 200 000	22 200 000
Taxeringsvärde mark	2 703 000	3 021 000
<b>Summa</b>	<b>24 903 000</b>	<b>25 221 000</b>

### NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16 413	18 473
Försäkringspremier	6 245	25 852
Förvaltning	15 147	13 428
<b>Summa</b>	<b>37 805</b>	<b>57 753</b>

### NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Stadshypotek	2026-03-30	3,99 %	7 308 877	7 384 033
Stadshypotek	2026-03-30	3,09 %	7 410 649	7 448 797
<b>Summa</b>			<b>14 719 526</b>	<b>14 832 830</b>
Varav kortfristig del			14 719 526	7 486 945

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 14 338 046 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 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Utgiftsräntor	0	2 233
Förutbetalda avgifter/hyror	83 232	83 232
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	37 465	37 465
<b>Summa</b>	<b>120 697</b>	<b>122 930</b>

### NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	15 260 000	15 260 000

### NOT 17, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Föreningen planerar för införandet av fastighetsnära förpackningsinsamling tillsammans med områdets två övriga bostadsrättsföreningar. Föreningens två bostadslån går under 2026 ut och ska omförhandlas.

## Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-17.

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

Nykvarn

---

Annie Knutsson  
Styrelseledamot

---

Gisela Maria Olander Lööf  
Styrelseledamot

---

Nils Peter Ljungberg  
Ny ordf. tillträde 25-06-23

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

---

Rävisor AB  
Revisor



# Document history

## 📄 Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

18.03.2026 20:06

**SENT BY OWNER:**

Nabo Digital signering · 18.03.2026 12:43

**DOCUMENT ID:**

BJUWeG\_qWx

**ENVELOPE ID:**

HyHZIMOqWI-BJUWeG\_qWx

**DOCUMENT NAME:**

Brf Vidbynäspark 3, 769637-0795 - Årsredovisning 2025.  
pdf

17 pages

**SHA-512:**

3043a5a3b2bcf023eb51df1db58aeeb25950978976d87f  
521cb617446947d71b36767470ad5cb03a0935fd78ce2  
1f443013d9882d14030fbb74e997b5844d65e

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. ANNIE KARIN OLIVIA KN UTSSON</b> annieknutsson96@hotmail.com	 Signed Authenticated	18.03.2026 13:01 18.03.2026 13:00	eID Low	Swedish BankID IP: 95.198.236.109
<b>2. Nils Peter Ljungberg</b> peterljungberg70@icloud.com	 Signed Authenticated	18.03.2026 16:23 18.03.2026 16:17	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.152.51
<b>3. Gisela Maria Olander Lööf</b> giselaolanderloof@gmail.com	 Signed Authenticated	18.03.2026 19:27 18.03.2026 19:26	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.73.201
<b>4. Clas Ingemar Sverker And ersson</b> info@ravisor.se	 Signed Authenticated	18.03.2026 20:06 18.03.2026 20:06	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 3,

769637-0795

### Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för **Brf Vidbynäspark 3** för år 2025.

#### *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 2025-12-31 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 3**, för år 2025.

### *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.

Stockholm

Rävisor AB  
Sverker Andersson  
Revisor



# Document history

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

18.03.2026 20:07

**SENT BY OWNER:**

Nabo Digital signering · 18.03.2026 12:43

**DOCUMENT ID:**

HkgBWgzdqWx

**ENVELOPE ID:**

Hy4Wxzuqbl-HkgBWgzdqWx

**DOCUMENT NAME:**

RB Vidbynäspark 3.pdf

2 pages

**SHA-512:**

b57bbcc507781d1dbb4573c23bcd554cc8f5022c6a4e6  
faf27f426fdb4ce81de0afdbb32168f66c413836c2f067ba  
af40b95ed8f368c4d09bea05abd6d94f3e

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Clas Ingemar Sverker Andersson info@ravisor.se	Signed	18.03.2026 20:07	eID	Swedish BankID
	Authenticated	18.03.2026 20:07	Low	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

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