



Välkommen till årsredovisningen för Brf Videsätra

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

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

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 5
Flerårsöversikt	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 18

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen har sitt säte i Österåker.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1985-09-16. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1986-12-08 och nuvarande stadgar registrerades 2023-11-24 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Tråsättra 2:52	1986	Österåkers kommun

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Söderberg & Partners Insurance Consulting AB

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

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1986-1987 och består av 28 småhus.

Värdeåret är 1987.

Föreningen har 28 bostadsrätter om totalt 2 301 kvm. Byggnadernas totalyta är 2 301 kvm.

Styrelsens sammansättning

Caroline Björling	Ordförande
Bodil Östman	Styrelseledamot
Carin Öhman	Styrelseledamot
Roger Nordsköld	Styrelseledamot
Silje Lea	Styrelseledamot
Sara Kekkonen	Suppleant
Tove Rickemyr	Suppleant

Valberedning

Rosanna Bexarve

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, två i förening.

Revisorer

William Lindström Revisor Kungsbron Revision

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-11.

Extra föreningsstämma hölls 2025-10-25. Beslut om att behålla nuvarande färg på fasad inför kommande målning.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2075. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

- 2017** ● Gjort om föreningslokal - Övernattning för medlemmars gäster, 4 sovplatser
Full service på alla värmepumpar - Med utbytta ventiler
Skada på soprum efter bil - Planken på väggen utbytta
Tak som ska underhållas
Alla imkanaler sotade
- 2017-2018** ● Byte av dörram på soprum
- 2018** ● Reperation av takläckage
Vattenskador
Ny sittbänk till lekplatsen
Målning av gavlar på Föreningshuset
Ny rutschkana
Besprutning av takpannor - Besprutning av takpannor
- 2019** ● Föreningslokalen har målas om invändigt
Byte av staket vid parkeringsplatserna
Kontroll av takpapp
Ny underhållsplan - Ändras vid behov
- 2020** ● Energideklaration - Nästa deklARATION 2030
- 2020-2021** ● Underhåll av fönsterbågar, kittning och målning
- 2022** ● Byte altandörr
Panelbyte av 2 husgavlar
- 2023** ● Nytt staket till föreningens lekplats
Stamspolning
Målning 2 husgavlar
Byte 2 st altandörrar
Byte Vindskivor på hus gavel
OVK: Obligatorisk ventilationskontroll
- 2024** ● Målning och nytt golv i föreningslokal
Byte av nockband i alla byggnader
Service av alla värmepannor
Rengöring av tak
- 2025** ● Uppdaterat belysningen i soprummet
Föreningslokalens WC har renoverats

Planerade underhåll

- 2026** ● Målning av fasaderna
Underhåll av vindskivor och delar av fasad

Övrig verksamhetsinformation

Föreningen har två städdagar under året, en på våren och en på hösten. Alla hjälps åt att ta hand om föreningens gemensamma mark, städning av soprum och mindre underhåll som behöver utföras. Föreningen sköter grönytor och mindre underhåll själva för att hålla nere kostnaderna och därmed avgiften. På hösten sätter föreningen även ihop en kräftsiva för att öka trivseln och gemenskapen. I föreningens gemensamhetslokal har toaletten renoverats med färg och golv. Nytt handfat och ny toalett har installerats. Lokalen kan hyras av medlemmarna till en mindre kostnad.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Under året har föreningen gått över till en ny redovisningsmetod gällande fastighetens värdeminskning dvs. avskrivningar, från K2 till K3. Ett krav som gäller för alla föreningar senast under året 2026. Tidigare skrevs fastighetens värde av i sin helhet på livslängden 100 år. Med K3 skrivs varje väsentlig del (komponent) så som stomme, fasad, tak, stammar m.fl. per livslängd. Detta resulterar i att föreningen fått högre avskrivningskostnad.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 38 st. Tillkommande medlemmar under året var 4 och avgående medlemmar under året var 5. Vid räkenskapsårets slut fanns det 37 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 4 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	2 149 587	1 925 668	1 751 406	1 746 128
Resultat efter fin. poster	241 518	264 993	112 999	329 345
Soliditet (%)	29	28	26	22
Yttre fond	3 553 783	3 031 735	2 173 692	2 070 795
Taxeringsvärde	42 188 000	42 188 000	34 586 000	34 586 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	914	831	755	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	95,5	98,0	98,7	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	5 008	5 055	5 319	6 465
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	5 008	5 055	5 326	6 465
Sparande / kvm totalyta, kr	249	370	161	265
Elkostnad / kvm totalyta, kr	29	16	15	12
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	-	-	-	-
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	109	93	64	64
Energikostnad / kvm totalyta, kr	137	109	78	76
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,92	1,10	1,55	-
Räntekänslighet (%)	5,48	6,09	7,04	-

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.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	858 000	-	-	858 000
Fond, yttre underhåll	3 031 735	-377 952	900 000	3 553 783
Balanserat resultat	485 016	642 945	-900 000	227 961
Årets resultat	264 993	-264 993	241 518	241 518
Eget kapital	4 639 744	0	241 518	4 881 262

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	1 127 961
Årets resultat	241 518
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-900 000
Totalt	469 479

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	0
Balanseras i ny räkning	469 479

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 149 587	1 925 662
Övriga rörelseintäkter	3	52 020	23 895
Summa rörelseintäkter		2 201 607	1 949 557
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 086 044	-1 215 572
Övriga externa kostnader	9	-137 375	-141 587
Personalkostnader	10	-95 651	-46 540
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-331 008	-208 384
Summa rörelsekostnader		-1 650 078	-1 612 083
RÖRELSERESULTAT		551 529	337 475
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		27 857	59 606
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-337 868	-132 088
Summa finansiella poster		-310 011	-72 481
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		241 518	264 993
ÅRETS RESULTAT		241 518	264 993

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 19	14 729 638	15 036 202
Maskiner och inventarier	13	84 192	108 636
Summa materiella anläggningstillgångar		14 813 830	15 144 838
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	14	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		14 816 630	15 147 638
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		0	12 920
Övriga fordringar	15	24 061	142 149
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	56 300	50 841
Summa kortfristiga fordringar		80 361	205 910
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 877 802	1 259 410
Summa kassa och bank		1 877 802	1 259 410
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 958 163	1 465 320
SUMMA TILLGÅNGAR		16 774 793	16 612 958

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		858 000	858 000
Fond för yttre underhåll		3 553 783	3 031 735
Summa bundet eget kapital		4 411 783	3 889 735
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		227 961	485 016
Årets resultat		241 518	264 993
Summa fritt eget kapital		469 479	750 009
SUMMA EGET KAPITAL		4 881 262	4 639 744
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	6 642 757	0
Summa långfristiga skulder		6 642 757	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	4 880 266	11 630 679
Leverantörsskulder		17 954	18 456
Skatteskulder		35 537	20 828
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	317 017	303 251
Summa kortfristiga skulder		5 250 774	11 973 214
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		16 774 793	16 612 958

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	551 529	337 475
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	331 008	208 384
	882 537	545 859
Erhållen ränta	27 857	59 606
Erlagd ränta	-338 362	-111 147
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	572 032	494 318
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	125 549	-190 249
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	28 467	-17 667
Kassaflöde från den löpande verksamheten	726 048	286 402
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-79 000
Avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	39 750
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-39 250
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-107 656	-607 656
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-107 656	-607 656
ÅRETS KASSAFLÖDE	618 392	-360 504
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 259 410	1 619 914
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 877 802	1 259 410

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Videsätra är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Årsredovisningen har för första gången upprättats enligt Bokföringsnämndens BFNAR 2012:1. Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen i enlighet med bestämmelserna i kapitlet 35, detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för kabel-tv, vatten och el.

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:

Stomme och grund	0,84 %
Yttertak	13,93 %
Fasader	6,96 %
Fönster	4,64 %
Stamledningar VA	3,48 %
Stamledningar Värme	1,62 %
Ventilation	6,96 %
El	3,48 %
Maskiner och inventarier	10,00 - 20,00 %

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

Skatter och avgifter

För småhus är den kommunala avgiften 10 074 kr 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.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	2 102 232	1 911 048
Hysesintäkter p-plats	22 000	0
Elintäkter laddstolpe moms	3 784	323
Gemensamhetslokal	500	0
Påminnelseavgift	0	60
Pantsättningsavgift	9 658	5 160
Överlåtelseavgift	10 238	5 325
Administrativ avgift	1 176	441
Vidarefakturerade kostnader	0	3 311
Öres- och kronutjämning	-1	-5
Summa	2 149 587	1 925 662

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga erhållna bidrag	16 240	0
Övriga intäkter	35 780	23 895
Summa	52 020	23 895

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Besiktningar	3 600	0
Gårdkostnader	0	5 448
Snöröjning/sandning	74 751	72 293
Fordon	550	4 828
Förbrukningsmaterial	858	11 722
Summa	79 759	94 291

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Dörrar och lås/porttele	2 125	0
Övriga gemensamma utrymmen	6 191	12 505
Värmeanläggning/undercentral	50 275	10 914
Ventilation	0	6 760
Elinstallationer	35 072	0
Tak	14 183	0
Mark/gård/utemiljö	3 846	8 744
Summa	111 692	38 923

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Värmeanläggning	0	76 430
Tak	0	223 772
Fasader	0	39 750
Balkonger/altaner	0	38 000
Summa	0	377 952

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	65 968	37 710
Vatten	249 887	213 970
Sophämtning/renhållning	131 559	117 949
Grovsopor	16 277	16 958
Summa	463 691	386 587

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	64 693	5 365
Kabel-TV	84 800	62 586
Fastighetsskatt	281 409	266 700
Korr. fastighetsskatt	0	-16 832
Summa	430 902	317 819

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	1 476	738
Tele- och datakommunikation	4 952	1 256
Revisionsarvoden extern revisor	31 250	62 500
Fritids och trivselkostnader	4 797	12 122
Föreningskostnader	2 752	0
Förvaltningsarvode enl avtal	43 699	38 634
Överlåtelsekostnad	8 232	6 018
Pantsättningskostnad	8 820	6 880
Administration	13 383	6 014
Konsultkostnader	13 044	7 425
Bostadsrätterna Sverige	4 970	0
Summa	137 375	141 587

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	72 783	35 417
Arbetsgivaravgifter	22 868	11 123
Summa	95 651	46 540

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	337 868	131 127
Dröjsmålsränta	0	689
Kostnadsränta skatter och avgifter	0	272
Summa	337 868	132 088

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	21 169 787	21 169 787
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	21 169 787	21 169 787
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-6 133 585	-5 931 517
Årets avskrivning	-306 564	-202 068
Utgående ackumulerad avskrivning	-6 440 149	-6 133 585
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	14 729 638	15 036 202
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>963 500</i>	<i>963 500</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	20 998 000	20 998 000
Taxeringsvärde mark	21 190 000	21 190 000
Summa	42 188 000	42 188 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	165 388	86 388
Årets inköp	0	79 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	165 388	165 388
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-56 752	-46 795
Årets avskrivning	-24 444	-9 957
Utgående ackumulerad avskrivning	-81 196	-56 752
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	84 192	108 636

NOT 14, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2025-12-31	2024-12-31
Insats Bostadsrätterna	2 800	2 800
Summa	2 800	2 800

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	23 235	22 949
Momsavräkning	0	41 200
Fordringar samfällighet/kreditfakturor	826	0
Övriga kortfristiga fordringar	0	78 000
Summa	24 061	142 149

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	4 692	7 948
Förutbet försäkr premier	21 613	21 461
Förutbet kabel-TV	21 406	21 189
Upplupna intäkter	8 589	243
Summa	56 300	50 841

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Stadshypotek AB	2027-03-01	2,84 %	4 188 749	4 234 741
Stadshypotek AB	2028-03-30	3,24 %	2 500 000	2 500 000
Stadshypotek AB	2026-01-30	2,88 %	4 834 274	4 895 938
Summa			11 523 023	11 630 679
Varav kortfristig del			4 880 266	11 630 679

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 10 984 743 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 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	179	169
Uppl kostn el	7 089	5 664
Uppl kostnad Extern revisor	31 250	31 250
Uppl kostn räntor	33 118	33 612
Uppl kostnad arvoden	43 200	41 417
Beräknade uppl. sociala avgifter	13 573	13 013
Förutbet hyror/avgifter	188 608	178 126
Summa	317 017	303 251

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

Fastighetsinteckning

2025-12-31

20 399 000

2024-12-31

20 399 000

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Föreningens avgifter ökade med 5% per 1 januari 2026.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-02-24.

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

Österåker

Bodil Östman
Styrelseledamot

Carin Öhman
Styrelseledamot

Caroline Björling
Ordförande

Roger Nordsköld
Styrelseledamot

Silje Lea
Styrelseledamot

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

Kungsbron Revision
William Lindström
Revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

03.03.2026 20:18

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 26.02.2026 08:11

DOCUMENT ID:

BkQVfdT_We

ENVELOPE ID:

ryWz4MdTOWg-BkQVfdT_We

DOCUMENT NAME:

Brf Videsätra, 716419-4321 - Årsredovisning 2025-12-3

1.pdf

20 pages

SHA-512:

0cc53f1577e8e379fadf5980199387a0067f47ca4e886a6

cad6551006012153abea8e9b08c7785214b031cd16391

a7da4647b68a99929c6e079568ec3ff98dc9

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

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant









eIDAS
standard



PAdES
sealed

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Caroline Christina Björling carolinebjorling@gmail.com	 Signed Authenticated	26.02.2026 11:11 26.02.2026 11:10	eID Low	Swedish BankID IP: 85.224.231.52
2. Carin Marika Öhman ringcarin@hotmail.com	 Signed Authenticated	26.02.2026 11:14 26.02.2026 11:13	eID Low	Swedish BankID IP: 81.224.111.174
3. Silje Lea silje@siljelea.se	 Signed Authenticated	26.02.2026 11:30 26.02.2026 11:30	eID Low	Swedish BankID IP: 2.66.100.158
4. JOHN ROGER NORDSKÖL D roger.nordskold@gmail.com	 Signed Authenticated	02.03.2026 18:52 02.03.2026 18:43	eID Low	Swedish BankID IP: 90.226.80.50
5. Bodil Anna Margareta Öst man bodil.ostman@yahoo.com	 Signed Authenticated	02.03.2026 20:26 02.03.2026 20:25	eID Low	Swedish BankID IP: 94.255.242.150
6. WILLIAM LINDSTRÖM william.lindstrom@kungs bronborevision.se	 Signed Authenticated	03.03.2026 20:18 03.03.2026 20:08	eID Low	Swedish BankID IP: 83.248.225.31

* 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 Videsätra

Org.nr 716419-4321

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Videsätra för år 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Videsättras finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standard on Auditing för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (ISA för LCE) och god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorn från Kungsbron Borevision AB:s ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för föregående räkenskapsår har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 21 mars 2025 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn från Kungsbron Borevision AB:s ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA för LCE och god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans

rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA för LCE använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Videsätra för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorn från Kungsbron Borevision AB:s ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorn från Kungsbron Borevision AB:s ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder revisorn från Kungsbron Borevision AB professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs

baseras på revisorn från Kungsbron Borevision AB:s professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

William Lindström

Kungsbron Borevision AB
Av föreningen vald revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

03.03.2026 20:18

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 26.02.2026 08:11

DOCUMENT ID:

HJQf4f_au-l

ENVELOPE ID:

ByMf4f_TuWe-HJQf4f_au-l

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Bostadsrättsföreningen Videsätra 2
025-12-31.pdf

2 pages

SHA-512:

f1e17d9c191f27d1e037018f581a554bd722c9667be832
e6c80229cda45c30e1d71184f4b976b0799da1fdee49d6
fc82fbc5fd1d70cc85982e1d60e1611cfb77

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. WILLIAM LINDSTRÖM	Signed	03.03.2026 20:18	eID	Swedish BankID
william.lindstrom@kungsbronborevision.se	Authenticated	03.03.2026 20:09	Low	IP: 83.248.225.31

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

Attachments

No attachments related to this document

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

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PADES
sealed

Custom events

No custom events related to this document

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

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PADES
sealed