



Välkommen till årsredovisningen för Brf Västerbotten 3 och 4

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

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

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 4
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 17

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

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

Resultaträkning

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

Balansräkning

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

Kassaflödesanalys

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

Noter

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

Giltighet

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Lidingö Kommun.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2001-12-06. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2004-04-19 och nuvarande stadgar registrerades 2025-07-21 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
<u>Västerbotten 3 och 4</u>	<u>2004</u>	<u>Lidingö kommun</u>

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Brandförsäkringskoret

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1946 samt 1947.

Föreningen har 1 hyreslägenhet och 22 bostadsrätter om totalt 1 486 kvm. 1 lokal på 106 kvm och 2 garage om 25 kvm vardera. Byggnadernas totalyta är 1 642 kvm.

Under året har föreningen omvandlat lokalen till bostadsrätt.

Styrelsens sammansättning

Sören Anders Ingman	Ordförande
Elin Siljehag	Styrelseledamot
Hans Öhrn	Styrelseledamot
Jonas Patric Hermansson	Styrelseledamot
Peter Mikael Klerstad	Styrelseledamot

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen samt av två ledamöter i förening.

Revisorer

Niklas Feiff Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-13.

Extra föreningsstämma hölls 2025-06-17. Fastställande av nya stadgar.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2032. Underhållsplanen uppdaterades 2022.

Utförda historiska underhåll

- 1998 ● Stambyte
Fasadrenovering
Takomläggning
- 2013 ● Renovering av fönster (extra glas insatt på den yttre delen av befintliga fönster)
- 2015 ● Takomläggning Ordensbacken 8
- 2017 ● Renovering av paneler Ordensbacken 6
- 2024 ● Stambyte i bottenplattan av Ordensbacken 6
- 2025 ● Omvandling av lokal till bostadsrätt
Dränering runt huset på Ordensbacken 6

Planerade underhåll

- 2026 ● Omvandling av hyresrätt till bostadsrätt

Avtal med leverantörer

Ekonomiska förvaltningen	Mediator AB
laddning vid laddstolparna	InCharge
Serviceavtal för maskinunderhåll i tvättstugan	Söderkyl
Serviceavtal för värmeanläggningen	Energisparkonsult AB
Snöröjning och gräsklippning	Veterankraft
Städningen i trapphusen	RM Städ & Hemservice Handelsbolag

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Under året slutfördes omvandlingen av en lokal, där överskottet från försäljningen användes till en extraamortering om 1 000 000 kronor. Därutöver har föreningens hyreslägenhet friställts efter utbetalning av avflyttningsersättning, och denna har nu lagts ut till försäljning för upplåtelse som bostadsrätt.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-01-01 med 4%.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 27 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 4. Det har under året skett 3 överlåtelser och 1 upplåtelse.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 384 670	1 322 798	1 303 279	1 210 799
Resultat efter fin. poster	-674 799	-486 165	-34 271	-68 114
Soliditet (%)	75	70	71	70
Yttre fond	1 029 846	757 162	653 582	-
Taxeringsvärde	41 608 000	42 817 000	42 718 000	-
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	838	786	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	86,7	83,6	-	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	4 786	5 571	5 653	-
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	4 174	4 855	4 927	-
Sparande / kvm totalyta, kr	-179	81	123	-
Elkostnad / kvm totalyta, kr	64	57	53	-
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	215	217	199	-
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	31	30	27	-
Energikostnad / kvm totalyta, kr	310	304	279	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,01	-	-	-
Räntekänslighet (%)	5,71	7,08	-	-

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

Föreningen redovisar för räkenskapsåret ett underskott. Årets resultat har i hög grad påverkats av engångskostnader i samband med omvandlingen av en hyresrätt till bostadsrätt (se vidare specifikation i Not 9).

Intäkterna för förra årets omvandling av lokal till bostadsrätt syns bokföringstekniskt inte som en intäkt i resultaträkningen, men arbetet har under året möjliggjort en extra amortering av lån. Styrelsen ser samma positiva effekt under 2026 i och med försäljningen av den nu omvandlade hyresrätten.

Mot bakgrund av att dessa omvandlingar på sikt innebär en stärkt kassa och minskade underhållskostnader, bedömer styrelsen att årets bokföringsmässiga förlust inte påverkar föreningens långsiktiga ekonomiska stabilitet. Föreningens kassaflöde är fortsatt tryggt och den operativa driften följer plan.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	17 235 320	-	1 375 880	18 611 200
Upplåtelseavgifter	5 215 312	-	905 370	6 120 682
Fond, yttre underhåll	757 162	-418 816	691 500	1 029 846
Balanserat resultat	-2 723 648	-67 349	-691 500	-3 482 497
Årets resultat	-486 165	486 165	-674 799	-674 799
Eget kapital	19 997 981	0	1 606 451	21 604 433

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 790 977
Årets resultat	-674 799
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-691 500
Totalt	-4 157 295

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	181 077
Balanseras i ny räkning	-3 976 218

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	1 384 669	1 322 798
Övriga rörelseintäkter	3	1 700	24 029
Summa rörelseintäkter		1 386 369	1 346 827
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 104 380	-1 259 580
Övriga externa kostnader	9	-491 268	-116 525
Personalkostnader	10	-49 719	-6 351
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-199 836	-199 836
Summa rörelsekostnader		-1 845 203	-1 582 292
RÖRELSERESULTAT		-458 834	-235 464
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		7 554	8 983
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-223 519	-259 683
Summa finansiella poster		-215 965	-250 700
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-674 799	-486 165
ÅRETS RESULTAT		-674 799	-486 165

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	27 465 606	27 652 698
Maskiner och inventarier	13	63 762	76 506
Summa materiella anläggningstillgångar		27 529 368	27 729 204
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		27 529 368	27 729 204
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		17 846	22 727
Övriga fordringar	14	1 205 795	685 994
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	23 022	32 246
Summa kortfristiga fordringar		1 246 663	740 967
Kassa och bank			
Kassa och bank		614	614
Summa kassa och bank		614	614
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 247 277	741 581
SUMMA TILLGÅNGAR		28 776 645	28 470 785

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		24 731 882	22 450 632
Fond för yttre underhåll		1 029 846	757 162
Summa bundet eget kapital		25 761 728	23 207 794
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 482 497	-2 723 648
Årets resultat		-674 799	-486 165
Summa fritt eget kapital		-4 157 295	-3 209 813
SUMMA EGET KAPITAL		21 604 433	19 997 981
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	0	2 000 000
Summa långfristiga skulder		0	2 000 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	6 853 353	5 977 353
Leverantörsskulder		123 472	286 316
Skatteskulder		333	4 137
Övriga kortfristiga skulder		7 800	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	187 254	204 998
Summa kortfristiga skulder		7 172 212	6 472 804
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		28 776 645	28 470 785

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-458 834	-235 464
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	199 836	199 836
	-258 998	-35 628
Erhållen ränta	7 554	8 983
Erlagd ränta	-243 040	-252 320
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-494 484	-278 966
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	16 278	102 620
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-157 071	109 340
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-635 277	-67 006
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	2 281 250	0
Amortering av lån	-1 124 000	-117 330
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	1 157 250	-117 330
ÅRETS KASSAFLÖDE	521 973	-184 336
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	683 961	868 296
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 205 934	683 961

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Västerbotten 3 och 4 är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

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

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

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

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

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,67 - 5,88 %
Installationer	9,98 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

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

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	1 182 519	1 114 116
Årsavgifter övriga objekt	13 530	11 880
Hysesintäkter bostäder	68 103	86 484
Hysesintäkter garage	0	38 000
Hysesintäkter garage, moms	28 800	0
Hysesintäkter p-plats	34 122	50 276
Hysesintäkter förråd	4 356	4 356
Fast tillägg elbilsladdning	17 300	250
Elintäkter laddstolpe	21 583	17 317
Påminnelseavgift	360	120
Pantsättningsavgift	2 352	0
Överlåtelseavgift	5 880	0
Administrativ avgift	539	0
Andrahandsuthyrning	5 227	0
Öres- och kronutjämning	-2	-0
Summa	1 384 669	1 322 798

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga intäkter	1 700	24 029
Summa	1 700	24 029

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	2 250	2 125
Fastighetsskötsel utöver avtal	14 355	17 513
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	41 689	0
Städning enligt avtal	54 000	68 642
Besiktningar	12 555	8 663
Gårdkostnader	1 544	0
Snöröjning/sandning	6 919	0
Serviceavtal	30 718	19 223
Förbrukningsmaterial	5 709	2 136
Summa	169 738	118 302

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	30 563	39 944
Tvättstuga	1 641	0
Dörrar och lås/porttele	499	0
VVS	20 564	0
Värmeanläggning/undercentral	13 906	0
Mark/gård/utemiljö	0	47 833
Summa	67 173	87 777

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Underhåll av byggnad	181 077	418 816
Summa	181 077	418 816

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	105 315	93 649
Uppvärmning	352 354	355 777
Vatten	51 448	49 611
Sophämtning/renhållning	42 739	33 413
Summa	551 856	532 450

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	32 478	33 988
Självrisk	27 858	0
Kabel-TV	23 916	17 847
Fastighetsskatt	50 284	50 400
Summa	134 536	102 235

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	664	0
Juridiska åtgärder	46 720	0
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	300 000	11 468
Revisionsarvoden extern revisor	26 470	24 250
Förvaltningsarvode enl avtal	56 556	53 856
Överlåtelsekostnad	5 954	0
Pantsättningskostnad	2 352	0
Administration	21 197	26 951
Konsultkostnader	23 850	0
Bostadsrätterna Sverige	7 505	0
Summa	491 268	116 525

* Konstaterade förluster avser en engångskostnad om 300 000 kr avseende utbetald ersättning för återtagande av hyresrätt. Åtgärden har möjliggjort försäljning av lägenheten som bostadsrätt, vilket efter räkenskapsårets slut har tillfört föreningen en väsentlig likviditetsförstärkning och stärkt det egna kapitalet.

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	37 995	4 995
Arbetsgivaravgifter	11 724	1 356
Summa	49 719	6 351

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	223 517	258 641
Dröjsmålsränta	0	22
Kostnadsränta skatter och avgifter	2	1 020
Summa	223 519	259 683

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	29 994 017	29 994 017
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	29 994 017	29 994 017
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-2 341 319	-2 154 227
Årets avskrivning	-187 092	-187 092
Utgående ackumulerad avskrivning	-2 528 411	-2 341 319
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	27 465 606	27 652 698
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>11 037 322</i>	<i>11 037 322</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	23 823 000	22 372 000
Taxeringsvärde mark	17 785 000	20 445 000
Summa	41 608 000	42 817 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	353 827	353 827
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	353 827	353 827
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-277 321	-264 577
Årets avskrivning	-12 744	-12 744
Utgående ackumulerad avskrivning	-290 065	-277 321
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	63 762	76 506

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	475	401
Övriga kortfristiga fordringar	0	2 247
Transaktionskonto	147 772	189 649
Borgo räntekonto	1 057 547	493 698
Summa	1 205 795	685 994

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	2 042	13 750
Förutbet försäkr premier	10 400	11 678
Förutbet kabel-TV	6 080	5 979
Upplupna intäkter	4 500	839
Summa	23 022	32 246

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
SBAB	2026-12-03	2,99 %	2 000 000	2 000 000
SBAB	2026-12-02	3,41 %	2 000 000	2 000 000
SBAB	2026-12-02	3,41 %	853 353	1 977 353
SBAB	2026-11-09	2,85 %	2 000 000	2 000 000
Summa			6 853 353	7 977 353
Varav kortfristig del			6 853 353	5 977 353

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 6 233 353 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	4 665	4 500
Uppl kostnad Städning entrepr	5 200	5 200
Uppl kostn el	9 584	9 121
Uppl kostnad Värme	48 055	48 474
Uppl kostn räntor	814	20 335
Uppl kostnad Sophämtning	2 189	0
Upplu kostnad förvaltning	4 713	4 488
Förutbet hyror/avgifter	112 034	112 880
Summa	187 254	204 998

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	20 212 000	20 212 000
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga
Summa	20 212 000	20 212 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-19.

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

Lidingö Kommun

Elin Siljehag
Styrelseledamot

Hans Öhrn
Styrelseledamot

Jonas Patric Hermansson
Styrelseledamot

Peter Mikael Klerstad
Styrelseledamot

Sören Anders Ingman
Ordförande

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

Niklas Feiff
Revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

17.04.2026 08:32

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 16.04.2026 10:57

DOCUMENT ID:

Hkl8cVQRnWg

ENVELOPE ID:

r1Uq4mC3-g-Hkl8cVQRnWg

DOCUMENT NAME:

Brf Västerbotten 3 och 4, 769607-8059 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

19 pages

SHA-512:

429d784c3d58e3672ce5606e954f33aa5bbbffcb5dd7b11c16935e198553ea0ce07bfc70ff71e308ef48304760fc2e4e4a832c4034b66ac24018b89f66aeb08d

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. ELIN SILJEHAG elin.siljehag@gmail.com	 Signed Authenticated	16.04.2026 11:49 16.04.2026 11:48	eID Low	Swedish BankID IP: 90.129.214.30
2. Jonas Patric Hermansson hermansson.jonas@gmail.com	 Signed Authenticated	16.04.2026 16:35 16.04.2026 16:35	eID Low	Swedish BankID IP: 95.193.169.68
3. Peter Mikael Klerstad peter@klerstad.se	 Signed Authenticated	16.04.2026 16:39 16.04.2026 16:38	eID Low	Swedish BankID IP: 188.151.193.214
4. Sören Anders Ingman soren.ingman@lidingo.se	 Signed Authenticated	16.04.2026 16:52 16.04.2026 11:16	eID Low	Swedish BankID IP: 194.22.4.101
5. HANS ÖHRN hansourn@hotmail.com	 Signed Authenticated	16.04.2026 19:47 16.04.2026 19:46	eID Low	Swedish BankID IP: 90.129.215.141
6. NIKLAS FEIFF niklas.feiff@feiff.se	 Signed Authenticated	17.04.2026 08:32 17.04.2026 08:31	eID Low	Swedish BankID IP: 217.13.237.18

* 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 Västerbotten 3 och 4, org.nr 769607-8059

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Västerbotten 3 och 4 för år 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens 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.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standard on Auditing för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (ISA för LCE) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag 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 mina 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Västerbotten 3 och 4 för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsd i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Uppsala dag som framgår av min elektroniska underskrift

Niklas Feiff
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

17.04.2026 08:31

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 16.04.2026 10:57

DOCUMENT ID:

SJG8c4XRnWg

ENVELOPE ID:

H18qVmC2-g-SJG8c4XRnWg

DOCUMENT NAME:

Brf Västerbotten 3 och 4 Revisionsberättelse 2025-12-3

1.pdf

3 pages

SHA-512:

4fd864e5a2adc1b3f3b4b09e57d43136757f8700845580

31b0ebdb89dee22b8a35c96ea19b534b8d349c90c04d3

6619c01448275bb9f81272b99c98ca9291a02

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. NIKLAS FEIFF niklas.feiff@feiff.se	Signed Authenticated	17.04.2026 08:31 17.04.2026 08:30	eID Low	Swedish BankID IP: 217.13.237.18

* 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



PAES
sealed