



Välkommen till årsredovisningen för Brf Vidfamne

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. 8
Flerårsöversikt	s. 9
Upplysning vid förlust	s. 10
Förändringar i eget kapital	s. 10
Resultatdisposition	s. 11
Resultaträkning	s. 12
Balansräkning	s. 13
Kassaflödesanalys	s. 15
Noter	s. 16
Underskrifter	s. 24

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

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1985-05-20. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1988-05-30 och nuvarande stadgar registrerades 2018-03-21 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
Flyttfågeln1	1987	Stockholm
Stormfågeln 1	1987	Stockholm
Stormfågeln 4	1987	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Fastighetsförsäkring (samt kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna) i Folksam. Kompletterande styrelseansvarsförsäkring i Volante UW. Avtalen gäller t.o.m. 2026-04-30. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1949.

Värdeåret är 1967.

Föreningen har 1 hyreslägenhet och 150 bostadsrätter om totalt 8 699 kvm och 4 lokaler om 658 kvm samt 4 förråd om 57 kvm. Byggnadernas totalyta är 9 571 kvm.

Styrelsens sammansättning

Hampus Algotsson Brännborn (från 2025-04-22)	Ledamot (och ordförande från 2025-05-06)
Margareta Blomquist	Ledamot, ordförande
Fredrik Sjöman	Ledamot
Frida Vigström	Ledamot
Johnny Nadérus	Ledamot, fastighetsansvarig
Ken Larsson	Ledamot, kassör
Kerstin Söderström (till 2025-10-28)	Ledamot
Lisa Westerdahl (till 2025-04-22)	Ledamot
Malin Modig (till 2025-04-22)	Ledamot, sekreterare
Marianne Holme	Ledamot, sekreterare
Börje Granath (från 2025-04-22)	Suppleant
Fredrik Berntsson (från 2025-04-22)	Suppleant
Niclas Rafstedt (till 2025-04-22)	Suppleant

Hampus Algotsson Brännborn lämnade sitt uppdrag i styrelsen 2026-03-03. Styrelsen utsåg från samma datum Margareta Blomquist till ny ordförande.

Valberedning

Carl Magnusson (från 2025-04-22)
Gustav Asplund (från 2025-04-22)

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av styrelsens ledamöter.

Revisorer

Thomas Gustavsson Auktoriserad revisor Crowe Osborne AB
Annica Renqvist Internrevisor
Natascha Zaretski Revisorssuppleant

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-04-22.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2077. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

- 1988** ● Renovering av fasader och balkonger. (I samband med renoveringen 2016 visade det sig att den angivna renoveringen av fasaderna 1988 i själva verket var en ommålning med viss lagning. Den angivna renoveringen av balkongerna 1988 var en målning och omgjutning av kanterna på balkongplattorna samt byte av balkongräcken. Ingen av åtgärderna förlängde komponenternas tekniska livslängd).

- 1991-1992** ● Byte av badrumsstammar.

- 1996-1998** ● Målning av trapphus.
● Byte av köksstammar.
● Dränering av mark bakom port 2 och 8-14 (jämna nummer).
● Målning och upprustning av tvättstugor.

- 2001** ● Byte till fjärrvärme (tidigare olja).

- 2002-2003** ● Utvändig målning av fönster.

- 2003** ● Målning av tak.

- 2004** ● Dränering av mark framför portarna 8-14 (jämna nummer) samt 15-17.
● Nytt återvinningsrum, nytt grönum och ett tiotal nya källarförråd.

- 2005** ● Ny föreningslokal.

- 2006-2007** ● Fasadenovering vid huskroppen vid port 2.

- 2007** ● Målning av portarna.
● Diverse arbeten i utemiljö: Trappsteg i gången till port 4, kantsten och grus till p-platserna framför port 7 och ett flertal cykelställ utplacerade på gatan.

- 2008** ● Målning av garageportar och lekställningen framför port 7.
● Ny utrustning i tvättstugorna.
● Reparation av fasadsprickor.
● Nytt övernattningsrum, bastu-relax-gym samt styrelserum.

- 2009** ● Energideklaration,
● Radonmätning i ett urval av lägenheter.
● Obligatorisk ventilationskontroll (OVK).
● Planering av byte av all gemensam el.
● Nytt lägenhetsregister enligt gällande lagstiftning.

- 2010** ● Upphandling av trädgårdsskötsel samt snöskottning.
● Ny gångstig på baksidan av portarna 12-14.
● Installation av elektroniskt bokningssystem för övernattningsrum och bastu.
● Justering av brister i OVK från 2009.
● Omdragning av all gemensam el samt indragning av trefas-el till H101.

- 2011** ● Underhållsspolning av samtliga fastighetsstammar.
Injustering av värmesystemet inklusive nya cirkulationspumpar, stamventiler och nya termostater på föreningens samtliga radiatorer.
- 2012** ● Installation av portlås, installation av fastighetsnät med bredband till samtliga lägenheter.
- 2013** ● Driftsättning av fastighetsnät och portlås, underhåll av grusytor.
- 2014** ● Relining av avloppsrör i 29:an.
- 2016** ● Fasad-, fönster- och balkongreovering.
- 2017** ● Renovering av takfötter, fönster, balkonger och fasader har slutförts.
Renovering och återställande av föreningslokalen.
Underhållsspolning av stammar.
Ny styrelselokal i port 8.
Nytt övernattningsrum Rävudden.
Dränering av mark port 5–9 (ojämna nummer).
Byte av huvudstam för avlopp i källargång port 1–9 (ojämna nummer) och 25–29.
- 2018** ● Ombyggnad av fönster (utrymningsvägar) i övernattningsrum, relax och gym.
Dränering av Ivar Vidfamnes gata 29.
Dränering och byte av liggande stammar på portar jämna nummer med undantag av huskroppen vid port 6 och 8.
- 2019** ● Dränering och byte av liggande stammar av de delar av huskropp vid port 6–8 (jämna nummer) som återstod att åtgärda från föregående år.
Energideklaration.
- 2020** ● DUC (DataUnderCentral) har bytts ut samt ett stort antal ventiler för ett mer detaljerat flöde av värme i fastigheterna.
Samtliga tvättstugor, miljörum samt källargångar har målats om. Ny puts på väggarna där det behövdes.
- 2021** ● OVK har utförts i alla fastigheter.
Installation av brandsäkerhetsutrustning i gemensamma utrymmen och en första årlig inspektion av brandsäkerhet.
Två tvättmaskiner har bytts ut i tvättstugan port 15.
Besiktninganmärkningar på de stora balkongerna i port 11 och 25 efter renovering har åtgärdats.
Dränering vid port 2.
- 2022** ● Byte av vattenledning ansluten till kommunalt vatten port 2–14 (jämna nummer).
Nytt nyckelsystem till gemensamma utrymmen.
Ny singel på samtliga grusytor. Kantsten vid två parkeringsplatser och utanför port 14 .
Återställning efter fuktskada samt ny branddörr i lokal 200 (Stenkilsgatan 5).
Stamspolning av samtliga lägenheter och lokaler samt spolning av avluftningsrör.
Byte av ett torkskåp i tvättstugan port 7, en torktumlare i tvättstugan port i 15, en tvättmaskin i i tvättstugan port 12 och en tvättmaskin i tvättstugan port 29.
Oljning/lackning av samtliga entrédörrar och garageportar.

- 2022** ● Två nya branddörrar i övernattningslägenhet.
Nya trapppräcken utanför port 1 och 9. Terrassering och nytt trapppräge vid källaringång port 29.
- 2023** ● Tättningsarbete avseende gemensamma utrymmen enligt anmärkning i brandskyddsrapport.
Reparation/dränering mellan portarna 9 och 11, 23 och 25, garagesidan port 12–14 och gaveln port 14.
Spolningsarbete/slamsugning av brunnar, markrör, källarnedgångarna samt dräneringsrören vid port 12–14.
Byte till LED-armatur enligt myndighetskrav samt reparation av strömkällor i tvättstugor, gym, lokaler och källargångar.
Trapphus: Målning av väggar, foder, tak, radiatorer samt gemensamma plåtdörrar. Lagning av skador på väggar och trappsteg, lackering av ledstänger. Polering av golv, trappsteg och fönsternischer.
Byte till hårdglas i samtliga fönster och dörrar till föreningens cykelrum, samt installation av belysning med rörelsevakt i källarnedgångar vid dessa cykelrum.
Byte av tvättmaskin i tvättstugan port 12.
Gym: Målning väggar och foder samt slipning av parkettgolv.
Övernattningslägenhet: Målning och byte av matta i övernattningsrummens pentry.
Uppfört spaljébyggnad för permobilgarage vid port 11.
Installerat sittbänk utanför port 9.
- 2024** ● Ny torktumlare i tvättstugan port 12.
Crosstrainern och spinningcykeln i gymmet bytts ut mot två nya maskiner.
Tättningsarbete avseende gemensamma utrymmen enligt anmärkning i brandskyddsrapport.
Säkerhetsbeskrivning av två lönträd.
Spolning av radiatorer i lägenheterna i port 1, 3 och 21–29.
Åtgärder för att nå utökad ventilation i lägenheter med förhöjd radonhalt.
Belysningsarmaturer med rörelsevakt satts upp på baksidan vid port 25.
Renovering av bastu, duschutrymme och relaxrum.

Planerade underhåll

- 2026** ● Brandbesiktning och systematiskt brandskyddsarbete.
Löpande byte av armaturer, primärt i källargångar.
Vid behov byte av tvättstugeutrustning, uppskattningsvis två maskiner.
Slamsugning av brunnar.
Underhållsslipning och lackning av handledare i 20 st trapphus.
Rengöring, skrapning, målning med mera av tak.
Översyn och underhåll av stuprör.
- 2027** ● Byte till ny undercentral för fjärrvärme

Avtal med leverantörer

Brandskyddsarbete	Brandsäkra
Bredband	Telenor
Ekonomisk förvaltning	SBC
Fastighetsskötsel	Dooby Sweden
Fastighetsskötsel drift (värme)	HSB Stockholm
Fjärrvärme	Stockholm Exergi
Låneförvaltning	HSB Finansstöd
Snöröjning och halkbekämpning	CV Rent Allservice
Städning	M & N Städ (t.o.m. 2025-03-31)
Städning	CV Rent Allservice (fr.o.m.) 2025-04-01
Trädgårdsskötsel	CV Rent Allservice
Vatten och avlopp samt hushållsavfall	Stockholm Vatten

Övrig verksamhetsinformation

På ordinarie föreningsstämma 2025-04-22 registrerades 38 röstberättigade närvarande medlemmar samt fullmakter från 2 röstberättigade medlemmar.

Under räkenskapsåret genomfört större planerat underhåll och vissa andra åtgärder:

- Ny tvättmaskin installerad i tvättstugan port 29.
- Tvättmaskin som skänkts av medlem har installerats för möjlighet till spontantvätt i tvättstugan port 5-7.
- Ny diskmaskin installerad i föreningslokalen.
- Nya uppstigningsstegar till vindar har installerats i berörda portar.
- Nya aluminiumstegar från vind till yttertak har installerats.
- Besiktning av föreningens samtliga plåttak.
- Underhåll av entréportar och garagedörrar.
- Sopkärnen utomhus har fått nya självstängande inkastluckor.
- Utbyte respektive renovering av dörrstängare till entréportar.
- Belysningsarmatur med rörelsevakt uppsatt utomhus.
- Reparation och återställningsarbete efter vattenläckage utomhus vid baksidan av port 1-3.
- Vid garaget (öster om port 15) har dräneringsränna installerats eftersom denna punkt på gatan har störst risk för översvämning vid kraftig nederbörd.
- Från vintern 2024-2025 utökat samarbete med CV Rent till att även omfatta snöröjning och halkbekämpning på gatan, åtgärder som varit mycket uppskattade av föreningens medlemmar.
- Stävjat fågelbon på taken efter att boende attackerats utomhus av måsar.
- Reparation respektive utbyte av invändig och utvändigt belysningsarmatur.
- Anlagt lekplats på grönyta utanför port 7.
- På gatans baksida utomhus vid port 2 har föreningen placerat nya trädgårdsmöbler, liksom tidigare skett på andra av föreningens uteplatser.
- Fortsatta åtgärder för att nå utökad ventilation i lägenheter med förhöjd radonhalt.
- Uppmärkning med respektive BRF-nummer vid lägenhetsdörrarna samt uppdaterat föreningsinformationen på portarnas trapphustavlor.
- Storstädning i källargångar och cykelrum.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Ett av föreningens fastighetslån hos Danske Bank samt ett hos Nordea förföll i november respektive december. Efter upphandling ersattes dessa med nya lån i Danske Bank:

- Lån 1 (kapitalskuld 6 560 000 kr), fast löptid 1 år.
- Lån 2 (kapitalskuld 8 000 000 kr), fast löptid 3 år.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-02-01 med 3%.

Förändringar i avtal

Från och med 2025 har föreningen bytt från HSB och till SBC Sveriges Bostadsrättscentrum som leverantör av ekonomisk förvaltning.

Från och med april 2025 har föreningen bytt från M & N Städ och till CV Allrent som leverantör av städning.

Övriga uppgifter

Antalet fastighetsobjekt är 198 st med en total yta på 9 571 kvm fördelat enligt följande:

- 150 st lägenheter upplåtna med bostadsrätt, total yta 8 645 kvm.
- 1 st lägenhet med hyresrätt, yta 54 kvm.
- 4 st lokaler med hyresrätt, total yta 658 kvm.
- 4 st förråd, total yta 57 kvm.
- 32 st parkeringsplatser.
- 7 st garageplatser, total yta 157 kvm.

Antalet hushåll är 142 st med följande fördelning utifrån tidigare genomförda sammanslagningar:

- 1 rum och kök: 13 st.
- 2 rum och kök: 61 st.
- 3 rum och kök: 53 st.
- 4 rum och kök: 12 st.
- 5 rum och kök: 3 st.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 207 st. Tillkommande medlemmar under året var 31 och avgående medlemmar under året var 27. Vid räkenskapsårets slut fanns det 211 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 17 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	8 599 763	8 495 189	7 964 822	7 562 997
Resultat efter fin. poster	-1 190 263	-738 339	-3 688 857	-2 566 541
Soliditet (%)	50	51	50	48
Yttre fond	1 392 349	768 000	-	-
Taxeringsvärde	302 365 000	293 188 000	293 188 000	293 188 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	822	804	759	684
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	80,8	81	81	81
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	4 659	4 770	4 885	5 258
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	4 290	4 392	4 486	4 794
Sparande / kvm totalyta, kr	135	165	111	124
Elkostnad / kvm totalyta, kr	30	24	29	39
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	192	182	176	164
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	65	62	44	38
Energikostnad / kvm totalyta, kr	288	268	249	240
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,09	2,23	1,76	-
Räntekänslighet (%)	5,67	6	6	7

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

Den för räkenskapsåret 2025 redovisade förlusten är en följd av höga avskrivningar, vilka dock ej innebär utbetalningar och därför inte heller påverkar likviditeten.

Föreningens kassaflöde för 2025 har varit positivt och täckt de löpande utgifterna, amorteringarna och underhållskostnaderna. Styrelsen bedömer att den redovisade förlusten ej påverkar föreningens möjlighet att finansiera framtida ekonomiska åtaganden som till exempel räntor och amorteringar samt återinvesteringar och underhåll av föreningens byggnader.

Finansiering ska ske genom upptagande av nya lån, genom avgiftshöjningar och genom att när lägenhet med hyresrätt blir ledig upplåta denna med bostadsrätt. Även framöver outnyttjad lokal med hyresrätt kan göras om till lägenhet och upplåtas med bostadsrätt.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	27 682 634	-	-	27 682 634
Upplåtelseavgifter	35 747 943	-	-	35 747 943
Fond, yttre underhåll	768 000	-143 651	768 000	13 92 349
Balanserat resultat	-19 374 268	-594 688	-768 000	-20 736 956
Årets resultat	-738 339	738 339	-1 190 263	-1 190 263
Eget kapital	44 085 970	0	-1 190 263	42 895 707

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-19 968 956
Årets resultat	-1 190 263
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-768 000
Totalt	-21 927 219

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	229 758
Balanseras i ny räkning	-21 697 461

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	8 599 764	8 495 189
Övriga rörelseintäkter	3	206 541	111 886
Summa rörelseintäkter		8 806 305	8 607 075
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-6 245 844	-5 450 192
Övriga externa kostnader	9	-466 304	-655 326
Personalkostnader	10	-236 688	-244 900
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 255 622	-2 145 402
Summa rörelsekostnader		-9 204 458	-8 495 821
RÖRELSERESULTAT		-398 153	111 254
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		61 171	83 193
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-853 281	-932 786
Summa finansiella poster		-792 110	-849 594
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 190 263	-738 339
ÅRETS RESULTAT		-1 190 263	-738 339

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 20	79 590 933	81 726 249
Markanläggningar	13	725 485	773 845
Maskiner och inventarier	14	224 532	127 083
Summa materiella anläggningstillgångar		80 540 950	82 627 177
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		80 540 950	82 627 177
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		48 536	504 768
Övriga fordringar	15	1 829 637	571 727
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	301 383	258 334
Summa kortfristiga fordringar		2 179 556	1 334 829
Kortfristiga placeringar			
Kortfristiga placeringar	17	552 488	1 584 465
Summa kortfristiga placeringar		552 488	1 584 465
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 044 783	1 592 970
Summa kassa och bank		2 044 783	1 592 970
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		4 776 827	4 512 264
SUMMA TILLGÅNGAR		85 317 777	87 139 441

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		63 430 577	63 430 577
Fond för yttre underhåll		1 392 349	768 000
Summa bundet eget kapital		64 822 926	64 198 577
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-20 736 956	-19 374 268
Årets resultat		-1 190 263	-738 339
Summa ansamlad förlust		-21 927 219	-20 112 607
SUMMA EGET KAPITAL		42 895 707	44 085 970
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18, 20	17 900 000	25 780 000
Summa långfristiga skulder		17 900 000	25 780 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18, 20	22 400 000	15 480 000
Leverantörsskulder		404 849	94 380
Skatteskulder		21 687	37 865
Övriga kortfristiga skulder		184 100	184 323
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	1 511 434	1 476 903
Summa kortfristiga skulder		24 522 070	17 273 471
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		85 317 777	87 139 441

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-398 153	111 254
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	2 255 622	2 145 402
	1 857 469	2 256 656
Erhållen ränta	65 381	71 549
Erlagd ränta	-861 172	-1 024 682
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 061 678	1 303 523
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	417 808	-503 061
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	336 490	-551 531
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 815 976	248 931
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-169 395	0
Förvärv av finansiella tillgångar	0	-1 584 467
Avyttring av finansiella tillgångar	1 031 976	2
Kassaflöde från investeringsverksamheten	862 581	-1 584 465
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-960 000	-970 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-960 000	-970 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	1 718 557	-2 305 534
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 154 260	4 459 794
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	3 872 818	2 154 260

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Vidfamne 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.

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 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:

Fasader	2,00 - 2,21 %
Restpost	3,44 %
Stomme och grund	1,31 - 2,47 %
Stamledningar Värme	2,59 %
El	5,02 %
Stamledningar VA	1,67 %
Markanläggningar	5,00 %
Maskiner och inventarier	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

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	6 864 694	6 677 426
Hysesintäkter bostäder	51 697	50 808
Hysesintäkter lokaler	945 357	976 704
Hysesintäkter garage	112 392	107 625
Hysesintäkter p-plats	226 368	212 787
Hysesintäkter förråd	35 573	29 421
Deb. fastighetsskatt	47 169	46 324
Bredband	246 836	279 180
Hyses-/avgiftsbortfall p-plats	0	-9 200
El, moms	0	891
Elintäkter laddstolpe moms	5 536	375
Gemensamhetslokal	0	14 550
Nycklar/lås vidarefakturering	775	0
Övernattnings-/gästlägenhet	0	56 550
Påminnelseavgift	2 940	0
Inkassoavgift	280	0
Dröjsmålsränta	366	0
Pantsättningsavgift	25 284	12 462
Överlåtelseavgift	27 930	20 062
Administrativ avgift	3 626	0
Andrahandsuthyrning	2 940	17 685
Övriga fakturerade kostnader	0	1 550
Öres- och kronutjämning	1	-12
Summa	8 599 764	8 495 189

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2025	2024
Övriga erhållna bidrag	40 770	13 590
Övriga intäkter	165 771	98 296
Summa	206 541	111 886

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	353 114	127 571
Fastighetsskötsel utöver avtal	525	0
Fastighetsskötsel gård enl avtal	169 350	198 896
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	237 054	91 676
Städning enligt avtal	298 027	148 940
Städning utöver avtal	29 850	6 025
Besiktningar	11 965	0
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	43 008	61 399
Brandskydd	12 930	3 655
Myndighetstillsyn	1 450	0
Gårdkostnader	24 830	0
Snöröjning/sandning	15 721	5 375
Serviceavtal	15 327	54 894
Förbrukningsmaterial	20 628	2 543
Summa	1 233 778	700 974

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	11 774	16 635
Försäkringsärende	1 500	0
Bostadsrättslägenheter	9 269	0
Tvättstuga	27 127	44 707
Källarutrymmen	788	0
Vind	1 250	0
Dörrar och lås/porttele	160 169	45 747
Övernattn./gästlägenhet	2 865	0
Bastu/pool	6 615	26 443
Övriga gemensamma utrymmen	8 619	66 412
VVS	296 371	24 154
Värmeanläggning/undercentral	0	41 204
Ventilation	3 037	7 107
Elinstallationer	32 560	80 116
Tele/TV/bredband/porttelefon	4 806	0
Tak	34 338	61 858
Fasader	0	1 875
Fönster	0	1 899
Balkonger/altaner	0	32 120
Mark/gård/utemiljö	1 519	170 717
Vattenskada	0	46 514
Skador/klotter/skadegörelse	3 139	3 500
Summa	605 744	671 006

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Underhåll av byggnad	16 047	20 115
Tvättstuga	0	40 756
Entr/trapphus	69 688	13 063
Sophantering/återvinning	46 050	0
Gemensamma utrymmen	0	14 731
Värmeanläggning	0	47 866
Elinstallationer	65 308	0
Tak	22 788	0
Lekutrustning	9 877	0
Garage/parkering	0	7 120
Summa	229 758	143 651

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	286 220	225 476
Uppvärmning	1 802 768	1 711 421
Vatten	612 121	581 926
Sophämtning/renhållning	361 312	338 932
Grovsopor	26 408	0
Summa	3 088 829	2 857 755

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	456 273	412 627
Kabel-TV	51 844	51 808
Bredband	257 368	305 992
Fastighetsskatt	322 250	306 380
Summa	1 087 735	1 076 807

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	369	0
Tele- och datakommunikation	7 849	8 524
Juridiska åtgärder	0	23 625
Inkassokostnader	5 649	1 099
Förvaltningskostnader	28 600	0
Revisionsarvoden extern revisor	97 750	94 875
Revisionsarvoden internrevisor	6 500	5 000
Fritids och trivselkostnader	0	200
Föreningskostnader	9 595	10 271
Förvaltningsarvode enl avtal	129 542	241 581
Överlåtelsekostnad	59 606	26 419
Pantsättningskostnad	45 089	19 722
Övriga förvaltningsarvoden	36 375	45 618
Korttidsinventarier	15 397	46 782
Administration	11 983	4 361
Konsultkostnader	12 000	108 750
Föreningsavgifter	0	18 500
Summa	466 304	655 326

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	200 000	200 000
Arbetsgivaravgifter	36 688	44 900
Summa	236 688	244 900

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	851 587	931 580
Dröjsmålsränta	238	341
Kostnadsränta skatter och avgifter	1 456	15
Övriga finansiella kostnader	0	850
Summa	853 281	932 786

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	116 592 929	116 592 929
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	116 592 929	116 592 929
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-34 866 680	-32 824 643
Årets avskrivning	-2 135 316	-2 042 037
Utgående ackumulerad avskrivning	-37 001 996	-34 866 680
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	79 590 933	81 726 249
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>8 648 000</i>	<i>8 648 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	133 963 000	117 630 000
Taxeringsvärde mark	168 402 000	175 558 000
Summa	302 365 000	293 188 000

NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR	2025	2024
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	967 306	967 306
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	967 306	967 306
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-193 461	-145 096
Årets avskrivning	-48 360	-48 365
Utgående ackumulerad avskrivning	-241 821	-193 461
Utgående restvärde enligt plan	725 485	773 845

NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	1 092 477	1 092 477
Årets inköp	169 395	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	1 261 872	1 092 477
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-965 394	-910 394
Årets avskrivning	-71 946	-55 000
Utgående ackumulerad avskrivning	-1 037 340	-965 394
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	224 532	127 083

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	911	10 437
Fordringar samfällighet/kreditfakturer	691	0
HSB Avräkningskonto	0	353 660
Transaktionskonto	775 442	207 630
Borgo räntekonto	1 052 593	0
Summa	1 829 637	571 727

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	70 832	0
Förutbet fast skötsel	2 208	0
Förutbet försäkr premier	156 305	0
Förutbet kabel-TV	12 966	0
Förutbet bredband	50 933	0
Upplupna intäkter	706	13 965
Upplupna ränteintäkter	7 433	11 643
Övr förutb kostn uppl int	0	232 725
Summa	301 383	258 334

NOT 17, KORTFRISTIGA PLACERINGAR	2025-12-31	2024-12-31
Nordea Fastränteplacering 1 löptid 3 månader	510 958	500 000
Nordea Fastränteplacering 2 löptid 3 månader	41 531	40 696
SBAB Placeringskonto löptid 6 månader	0	1 043 769
Summa	552 488	1 584 465

NOT 18, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Nordea Hypotek AB	2026-03-18	2,43 %	6 640 000	6 800 000
Nordea Hypotek AB	2026-11-18	1,21 %	8 840 000	9 240 000
Nordea Hypotek AB	2025-11-19	0,85 %		6 720 000
Danske Bank	2025-12-01	2,84 %		8 000 000
Danske Bank	2027-11-01	2,75 %	10 300 000	10 500 000
Danske Bank	2028-12-29	2,62 %	7 960 000	
Danske Bank	2026-12-30	2,21 %	6 560 000	
Summa			40 300 000	41 260 000
Varav kortfristig del			22 400 000	15 480 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 35 700 000 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 19, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	2 473	0
Uppl kostn el	25 485	23 459
Uppl kostnad Värme	243 900	241 429
Uppl kostnad Extern revisor	81 500	0
Uppl kostn räntor	49 802	57 693
Uppl kostn vatten	102 271	92 103
Uppl kostnad Sophämtning	50 563	39 350
Uppl kostnad arvoden	186 500	180 000
Beräknade uppl. sociala avgifter	56 556	64 411
Förutbet hyror/avgifter	712 384	700 958
Beräkn arvode revision	0	77 500
Summa	1 511 434	1 476 903

NOT 20, STÄLLDA SÄKERHETER	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	52 400 000	52 400 000

NOT 21, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-23.

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

Stockholm

Fredrik Sjöman
Ledamot

Frida Vigström
Ledamot

Johnny Nadérus
Ledamot, fastighetsansvarig

Ken Larsson
Ledamot, kassör

Margareta Blomquist
Ledamot, ordförande

Marianne Holme
Ledamot, sekreterare

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

Crowe Osborne AB
Thomas Gustavsson
Auktoriserad revisor

Annica Renqvist
Internrevisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

30.03.2026 09:01

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 23.03.2026 16:01

DOCUMENT ID:

H1UTBCCcbx

ENVELOPE ID:

BylmTBCAqbl-H1UTBCCcbx

DOCUMENT NAME:

Brf Vidfamne, 716419-3695 - Årsredovisning 2025-12-3

1.pdf

26 pages

SHA-512:

86b9df00a152cfe935f5e792e9651672ccdb18435bc5f77

4388abec7067f6d23a537ca1ac541862f27688166e1e24

bc3f1359ed5cba8b342ea61115272b70188

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. KEN LARSSON ken@brf-vidfamne.se	 Signed Authenticated	24.03.2026 17:54 24.03.2026 17:49	eID Low	Swedish BankID IP: 85.224.47.203
2. Frida Lisbet Vigström frida.vigstrom@gmail.com	 Signed Authenticated	25.03.2026 14:05 25.03.2026 14:04	eID Low	Swedish BankID IP: 84.217.75.173
3. Fredrik Sjöman fredrik.sjoman@gmail.com	 Signed Authenticated	27.03.2026 09:47 24.03.2026 08:54	eID Low	Swedish BankID IP: 85.229.135.197
4. MARIANNE ULRIKA HOLME marianne.holme@gmail.com	 Signed Authenticated	27.03.2026 09:59 27.03.2026 09:58	eID Low	Swedish BankID IP: 85.229.142.7
5. Margareta Louise Blomquist margareta@brf-vidfamne.se	 Signed Authenticated	27.03.2026 10:52 27.03.2026 10:13	eID Low	Swedish BankID IP: 85.224.47.203
6. JOHNNY NADÉRUS naderus@icloud.com	 Signed Authenticated	29.03.2026 20:40 27.03.2026 18:11	eID Low	Swedish BankID IP: 85.229.135.191
7. Annica Heléne Ulrika Renqvist annica@renqvist.eu	 Signed Authenticated	29.03.2026 21:07 29.03.2026 21:05	eID Low	Swedish BankID IP: 85.229.136.73
8. NILS THOMAS GUSTAVSSON thomas.gustavsson@crove.se	 Signed Authenticated	30.03.2026 09:01 30.03.2026 08:59	eID Low	Swedish BankID IP: 90.225.243.246

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

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
Vidfamne, org.nr 716419-3695

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

Enligt vår 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.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorerans ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *Den icke-kvalificerade revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt 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 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.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige.

Vårt 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. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA 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 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 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 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.

Den icke-kvalificerade revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

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

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt 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.

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

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 ersättningsskyldighet 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 revisionssed 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 revisionssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers 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 2026, enligt efterföljande digitala signaturer

Crowe Osborne AB

Thomas Gustavsson
Auktoriserad revisor

Annica Renqvist
Föreningsrevisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

30.03.2026 08:58

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 23.03.2026 16:01

DOCUMENT ID:

r1GSTSA0qWe

ENVELOPE ID:

H1m6SR0q-g-r1GSTSA0qWe

DOCUMENT NAME:

51508 RB BRF Vidfamne 2025.pdf

2 pages

SHA-512:

e173a9bd17bc1600030af6348c1195bcc8991a908713a
2944a730302272bdb7455c52fb09f893ba5cce2ba4f0ec
e0b3e878e888f573500b834c3c470799d779d

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Annica Heléne Ulrika Renqvist annica@renqvist.eu	Signed	29.03.2026 21:10	eID	Swedish BankID
	Authenticated	29.03.2026 21:09	Low	IP: 85.229.136.73
2. NILS THOMAS GUSTAVS SON thomas.gustavsson@cro we.se	Signed	30.03.2026 08:58	eID	Swedish BankID
	Authenticated	30.03.2026 08:58	Low	IP: 90.225.243.246

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

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