



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Verdandi 3

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

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

## Innehåll

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

# Kort guide till läsning av årsredovisningen

## Förvaltningsberättelse

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

## Resultaträkning

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

## Balansräkning

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

## Kassaflödesanalys

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

## Noter

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

## Giltighet

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

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1984-03-26. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1985-09-16 och nuvarande stadgar registrerades 2018-01-01 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

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

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
VERDANDI 3	1985	STOCKHOLM

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Trygg-hansa Försäkring Filial

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1920 och består av 2 flerbostadshus.

Värdeåret är 1930.

Föreningen har 18 bostadsrätter om totalt 1676 kvm. Byggnadernas totalyta är 1 676 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Johan Litzén	Styrelseledamot
Hans Lindahl	Kassör
Karianne Brox Flemming Jones	Ordförande, sekreterare

### Valberedning

Kajsa Samuelson

### Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

### Revisorer

Sverker Carlsson Extern revisor Rävvisor AB

### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-11.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

### Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2069. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

### Utförda historiska underhåll

- 2021** ● Renovering av befintliga takvärme. Nya kablar, givare och dosor  
Fasadrenovering av hela fastigheten
- 2022** ● Byte av hissmotor  
Besiktning av gasledningar
- 2022-2023** ● Optimering av värmesystemet - Injustering, byte av termostater, ventiler
- 2023** ● Stamspolning av alla rör från alla lägenheter  
Spolning av gårdsbrunnar
- 2024** ● OVK  
En ny tvättmaskin
- 2025** ● Byte av nödtelefon i hiss från 2G till 4G  
Byte av varmvattenställdon  
Byte av 2 ventilationsfläktar på taket

### Planerade underhåll

- 2026** ● Bättringsmålning i trapphus

### Avtal med leverantörer

Distributionsavtal bredband	Bredband 2
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
El	Ellevio(Fortum)
Fastighetsskötsel	Åkerlunds Fastighetsservice
Fjärrvärme	Stockholms Exergi
Hämtning av hushållssopor	Stockholm Vatten och Avfall
Hiss - Jouravtal	Stockholms Hiss-service AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Nyttjanderättsavtal fibernät	Stokab
Städning av trapphus	Päron Städ AB
Styrelserådgivning	Bostadrätterna
Underhåll av värme i hänggrännor och stuprör	Skarpenheds El

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

Föreningen har återupptagit amorteringar

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-01-01 med 6%.

### Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen är 26 st, det har inte skett några överlåtelser under året.

### Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 322 733	1 259 866	1 184 467	984 022
Resultat efter fin. poster	-219 458	-566 652	-1 054 322	-848 931
Soliditet (%)	13	14	20	27
Yttre fond	1 210 176	1 051 372	919 915	958 085
Taxeringsvärde	72 000 000	71 600 000	71 600 000	71 600 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	790	729	640	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	96,9	94,6	86,9	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	4 508	4 560	4 563	4 540
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	4 465	4 516	4 520	4 291
Sparande / kvm totalyta, kr	157	-19	-14	-1
Elkostnad / kvm totalyta, kr	26	26	22	32
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	181	204	161	136
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	39	41	23	17
Energikostnad / kvm totalyta, kr	245	272	207	184
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,84	4,33	3,99	-
Räntekänslighet (%)	5,70	6,19	7,13	-

**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

Det negativa resultatet understiger summan av avskrivningar.

Kassaflödet är dock positivt.

Föreningen följer en långsiktig underhållsplan och styrelsen arbetar aktivt med budgetar för årliga driftskostnader och underhåll enligt plan.

### Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	4 154 781	-	-	4 154 781
Upplåtelseavgifter	5 013 744	-	-	5 013 744
Fond, yttre underhåll	1 051 372	-57 196	216 000	1 210 176
Balanserat resultat	-8 317 049	-509 456	-216 000	-9 042 504
Årets resultat	-566 652	566 652	-219 458	-219 458
<b>Eget kapital</b>	<b>1 336 197</b>	<b>0</b>	<b>-219 458</b>	<b>1 116 738</b>

### Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-8 826 504
Årets resultat	-219 458
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-216 000
<b>Totalt</b>	<b>-9 261 963</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	91 288
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>-9 170 675</b>

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

## Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	1 322 732	1 259 866
Övriga rörelseintäkter	3	31 937	31 205
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 354 669</b>	<b>1 291 071</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-818 830	-905 804
Övriga externa kostnader	9	-82 041	-88 257
Personalkostnader	10	-72 262	-66 209
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-391 348	-478 024
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 364 481</b>	<b>-1 538 294</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-9 812</b>	<b>-247 223</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		3 764	8 516
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-213 410	-327 945
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-209 647</b>	<b>-319 429</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-219 458</b>	<b>-566 652</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-219 458</b>	<b>-566 652</b>

## Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	12, 19	8 037 365	8 411 637
Maskiner och inventarier	13	132 382	149 458
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>8 169 748</b>	<b>8 561 095</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Långfristiga värdepappersinnehav	14	1 100	1 100
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>1 100</b>	<b>1 100</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>8 170 848</b>	<b>8 562 195</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		3 000	3 000
Övriga fordringar	15	678 179	628 975
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	47 892	33 528
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>729 071</b>	<b>665 503</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>729 071</b>	<b>665 503</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>8 899 918</b>	<b>9 227 699</b>

## Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		9 168 525	9 168 525
Fond för yttre underhåll		1 210 176	1 051 372
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>10 378 701</b>	<b>10 219 897</b>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Balanserat resultat		-9 042 504	-8 317 049
Årets resultat		-219 458	-566 652
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>-9 261 963</b>	<b>-8 883 700</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>1 116 738</b>	<b>1 336 197</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	3 796 500	0
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>3 796 500</b>	<b>0</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	3 686 927	7 569 290
Leverantörsskulder		46 376	55 263
Skatteskulder		2 058	366
Övriga kortfristiga skulder		1 504	0
Upplypna kostnader och förutbetalda intäkter	18	249 815	266 583
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>3 986 680</b>	<b>7 891 502</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>8 899 918</b>	<b>9 227 699</b>

## Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-9 812</b>	<b>-247 223</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	391 348	478 024
	<b>381 536</b>	<b>230 801</b>
Erhållen ränta	3 764	8 516
Erlagd ränta	-227 383	-317 667
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>157 917</b>	<b>-78 349</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-14 458	-8 395
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-8 486	82 339
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>134 973</b>	<b>-4 405</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	-85 863	-5 863
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-85 863</b>	<b>-5 863</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>49 110</b>	<b>-10 268</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>622 606</b>	<b>632 874</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>671 716</b>	<b>622 606</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Verdandi 3 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, 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:

Hissar	5,00 %
Byggnad	4,00 %
Yttertak	3,33 %
Stamledningar VA	5,00 %
Dörrar & portar	5,00 %
Stamledningar Värme	4,00 %
El	6,66 %
Fasader	2,00 %
Stomme och grund	1,30 %
Maskiner och inventarier	5,00 %

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.

#### 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.

<b>NOT 2, NETTOOMSÄTTNING</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Årsavgifter bostäder	1 295 316	1 221 996
Bredband	23 400	28 080
Pantsättningsavgift	588	4 011
Överlåtelseavgift	0	5 732
Administrativ avgift	0	49
Andrahandsuthyrning	3 430	0
Öres- och kronutjämning	-2	-2
<b>Summa</b>	<b>1 322 732</b>	<b>1 259 866</b>

<b>NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Återbäring försäkringsbolag	31 937	31 205
<b>Summa</b>	<b>31 937</b>	<b>31 205</b>

<b>NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Fastighetsskötsel enl avtal	53 376	79 133
Fastighetsskötsel utöver avtal	1 113	0
Städning enligt avtal	60 000	70 000
Hissbesiktning	1 638	1 575
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	0	20 000
Gårdkostnader	5 106	2 699
Gemensamma utrymmen	1 315	1 538
Serviceavtal	12 865	7 589
Förbrukningsmaterial	906	1 475
<b>Summa</b>	<b>136 319</b>	<b>184 009</b>

### NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Tvättstuga	3 750	0
Dörrar och lås/porttele	2 012	0
VVS	594	0
Värmeanläggning/undercentral	0	4 288
Elinstallationer	730	0
Hissar	3 126	15 809
<b>Summa</b>	<b>10 212</b>	<b>20 097</b>

### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Underhåll av byggnad	41 535	20 000
Tvättstuga	0	27 545
Ventilation	7 253	9 651
Hiss	31 250	0
Tak	11 250	0
<b>Summa</b>	<b>91 288</b>	<b>57 196</b>

### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	42 991	44 405
Uppvärmning	303 453	341 838
Vatten	64 683	68 865
Sophämtning/renhållning	60 390	80 689
<b>Summa</b>	<b>471 517</b>	<b>535 797</b>

### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	50 110	58 101
Bredband	28 352	21 264
Fastighetsskatt	31 032	29 340
<b>Summa</b>	<b>109 494</b>	<b>108 705</b>

### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	0	369
Revisionsarvoden extern revisor	12 738	12 738
Styrelseomkostnader	900	800
Föreningskostnader	488	488
Förvaltningsarvode enl avtal	61 741	59 246
Överlåtelsekostnad	0	8 024
Pantsättningskostnad	882	6 020
Administration	802	572
Bostadsrätterna Sverige	4 490	0
<b>Summa</b>	<b>82 041</b>	<b>88 257</b>

### NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	57 300	52 500
Arbetsgivaravgifter	14 962	13 709
<b>Summa</b>	<b>72 262</b>	<b>66 209</b>

### NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	213 410	327 945
<b>Summa</b>	<b>213 410</b>	<b>327 945</b>

<b>NOT 12, BYGGNAD OCH MARK</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	17 052 504	17 052 504
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>17 052 504</b>	<b>17 052 504</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-8 640 867	-8 179 918
Årets avskrivning	-374 272	-460 948
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-9 015 139</b>	<b>-8 640 867</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>8 037 365</b>	<b>8 411 637</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>650 000</i>	<i>650 000</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	26 000 000	21 600 000
Taxeringsvärde mark	46 000 000	50 000 000
<b>Summa</b>	<b>72 000 000</b>	<b>71 600 000</b>

<b>NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	522 719	522 719
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>522 719</b>	<b>522 719</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-373 261	-356 185
Årets avskrivning	-17 076	-17 076
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-390 337</b>	<b>-373 261</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>132 382</b>	<b>149 458</b>

<b>NOT 14, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Insats Bostadsrätterna	1 100	1 100
<b>Summa</b>	<b>1 100</b>	<b>1 100</b>

### NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	6 463	6 369
Transaktionskonto	170 610	131 170
Borgo räntekonto	501 106	491 436
<b>Summa</b>	<b>678 179</b>	<b>628 975</b>

### NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	14 010	9 669
Förutbet försäkr premier	19 706	9 683
Förutbet bredband	14 176	14 176
<b>Summa</b>	<b>47 892</b>	<b>33 528</b>

### NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Handelsbanken	2026-06-05	2,60 %	624 107	629 970
Handelsbanken	2026-02-26	2,80 %	400 000	400 000
Handelsbanken	2030-12-01	3,33 %	1 000 000	1 000 000
Handelsbanken	2030-04-30	3,09 %	972 500	972 500
Handelsbanken	2029-12-30	3,24 %	1 824 000	1 824 000
Handelsbanken	2026-03-30	2,80 %	2 139 500	2 219 500
Stadshypotek AB	2026-09-07	2,96 %	523 320	523 320
<b>Summa</b>			<b>7 483 427</b>	<b>7 569 290</b>
Varav kortfristig del			3 686 927	7 569 290

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 7 051 447 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	156	170
Uppl kostnad Städning entrepr	0	5 000
Uppl kostn el	8 882	10 445
Uppl kostnad Värme	82 371	81 816
Uppl kostn räntor	10 108	24 081
Uppl kostn vatten	18 665	17 393
Uppl kostnad Sophämtning	16 714	15 252
Förutbet hyror/avgifter	112 919	112 426
<b>Summa</b>	<b>249 815</b>	<b>266 583</b>

### NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	7 800 000	7 800 000

### NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

## Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-07.

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

---

Karianne Brox Flemming Jones  
Ordförande, sekreterare

---

Hans Lindahl  
Kassör

---

Johan Litzén  
Styrelseledamot

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

---

Rävisor AB  
Sverker Carlsson  
Extern revisor



# Document history

## 📄 Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

13.05.2026 10:31

**SENT BY OWNER:**

SBC Digital signering · 12.05.2026 17:42

**DOCUMENT ID:**

H1x8D5pg1Mx

**ENVELOPE ID:**

HJ8v9T11Mx-H1x8D5pg1Mx

**DOCUMENT NAME:**

Brf Verdandi 3, 716418-6996 - Årsredovisning 2025-12-3

1.pdf

19 pages

**SHA-512:**

f0e8bb69ab0dc79345b69678c3fa657e974e797ae4b7b4

863bab34da6fd4f28b1284204c8c7ac35d99758d93b4a8

c14f413ba19eed1ec5335928a3fb3b4380d3

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. HANS LINDAHL 2lindahl@gmail.com	 Signed Authenticated	13.05.2026 08:27 13.05.2026 08:20	eID Low	Swedish BankID IP: 151.177.111.165
2. Karianne Brox Flemming Jones kariannefjones@gmail.com	 Signed Authenticated	13.05.2026 08:53 13.05.2026 08:47	eID Low	Swedish BankID IP: 87.96.235.73
3. JOHAN LITZÉN johan.b.litzen@gmail.com	 Signed Authenticated	13.05.2026 09:20 13.05.2026 09:18	eID Low	Swedish BankID IP: 83.185.39.112
4. SVERKER CARLSSON info@ravisor.se	 Signed Authenticated	13.05.2026 10:31 13.05.2026 10:31	eID Low	Swedish BankID IP: 158.174.154.86

\* 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 Verdandi 3,  
716418-6996**

### Rapport om årsredovisningen

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

#### *Styrelsens ansvar för årsredovisningen*

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

#### *Revisorns ansvar*

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

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

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

#### *Uttalanden*

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2025-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen **Brf Verdandi 3**, för år 2025.

### *Styrelsens ansvar*

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

### *Revisorns ansvar*

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

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

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

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

### *Uttalanden*

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

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska signatur

Rävisor AB  
Sverker Carlsson  
Revisor



# Document history

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

13.05.2026 10:31

**SENT BY OWNER:**

SBC Digital signering · 12.05.2026 17:42

**DOCUMENT ID:**

H1ID96x1Gg

**ENVELOPE ID:**

BJ8wcTgyfl-H1ID96x1Gg

**DOCUMENT NAME:**

RB Verdandi 3.pdf

2 pages

**SHA-512:**

163f18b7b4eabbbc03eda97b0c63e76f550b3de2f96690f  
3f14c0db8b5ec3d95c87466e7b15ee678dcea3174ba82e  
34db1a04b25790e711b37e9dd97cab62cc7

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. SVERKER CARLSSON	Signed	13.05.2026 10:31	eID	Swedish BankID
info@ravisor.se	Authenticated	13.05.2026 10:31	Low	IP: 158.174.154.86

\* 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