

Årsredovisning 2025

Brf Vida Gärdet

769613-7475



 nabo



Hy5fxyOibg-rk5zlyOiZx

Välkommen till årsredovisningen för Brf Vida Gärdet

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. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
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 Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-01-17. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2006-06-30 och nuvarande stadgar registrerades 2025-07-09 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
Servisen 8	2006	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Brandkontoret

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1993.

Föreningen har 1 hyreslägenhet och 105 bostadsrätter om totalt 5 875 kvm och 4 lokaler om 710 kvm samt förråd om 26 kvm. Byggnadernas totalyta är 6 611 kvm.

Styrelsens sammansättning

Mathias Jonsson	Ordförande
Anders Wennberg	Styrelseledamot
Monica Breitholtz	Styrelseledamot
Inga Dahlgren	Styrelseledamot
Sven Dahmberg	Styrelseledamot
Tomas Elmgren	Styrelseledamot

Valberedning

John Bergsten och Eva Maria Magnusson

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen Firman tecknas två i förening av ledamöterna

Revisorer

Jonas Göransson Auktoriserad revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-15.

Extra föreningsstämma hölls 2025-06-10. Ändring i föreningens stadgar.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som uppdaterades 2022 och sträcker sig fram till 2047.

Utförda historiska underhåll

- 1993** ● Omfattande renovering inklusive stambyte
- 2006** ● Trapphusrenovering vån 1-4 huskroppen längs med Erik Dahlbergsgatan
- 2010** ● Byggnation balkonger, renovering trädgård
- 2011** ● Installation bredband, byggnation stenramp entré Erik Dahlbergsgatan, renovering bastu
- 2013** ● Renovering entré Erik Dahlbergsgatan, förbättringar uppvärmning och ventilation
- 2014** ● Spolning avloppsstammar
- 2015** ● Nya maskiner i tvättstugan, dränering och isolering del av fasad mot trädgården
- 2016** ● Dränering och isolering av fasaden längs med Olaus Petrigatan
- 2017** ● Dränering och isolering av fasaden längs med Olaus Petrigatan och mot trädgården
- 2018** ● Modernisering hissar, renovering av fönster, spolning avloppsstammar
- 2019** ● Modernisering undercentral, målning yttertak, målning trapphuset Sandelsgatan
- 2020** ● Nytt inpasseringssystem, taksäkerhetsanordningar, åtgärder ventilationssystemet
- 2022** ● Dränering och markarbete entré Erik Dahlbergsgatan, renovering soprum, ny imkanal restaurang
- 2024** ● Målning av entréer, stamspolning, renovering av utrymmen i källaren
- 2025** ● Åtgärder ventilationssystemet, behandling av trägolv i korridorer

Avtal med leverantörer

Banktjänster	Handelsbanken
Bredband	Bredband2
CC Plåt	Snöröjning tak
El	God El
Fastighetsförsäkring	Brandkontoret
Figo Städ	Lokalvård
Fjärrvärme	Stockholm Exergi
Kabel-tv access	Tele2
KIWA	Hissbesiktning
PreZero	Grovavfall
St Eriks Hiss	Hisservice
Stockholm Vatten och Avfall	Vatten
Stockholm Vatten och Avfall	Hushållsavfall
Trädgårdstjänster	Två Småläningar

Övrig verksamhetsinformation

Fastigheten bebyggdes 1941 och består av ett flerbostadshus med två sammanhängande huskroppar om 7 respektive 6 våningar. Byggnaderna ROT-renoverades 1993. Renoveringen var mycket omfattande och nytt värdeår fastställdes till 1993.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Brandkontoret. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen. Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Huset är i gott skick. En genomgång av byggnadernas tekniska status görs årligen för att verifiera och uppdatera underhållsplanen i syfte att förbättra kvaliteten i byggnaderna och den yttre miljön.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Resultatet för 2025 var väsentligt högre än föregående år, vilket förklaras av dels höjd årsavgift och dels färre underhållsåtgärder än föregående år. Från med april höjdes årsavgiften med 15%. Årsavgiften hade innan dess varit oförändrad sedan 2010.

Trots generella prishöjningar var de löpande driftkostnaderna i nivå med föregående år. En bidragande orsak är att styrelsen i stor utsträckning avhjälp fel och brister utan extern hjälp. Styrelsens arbete med att motverka prishöjningar från leverantörer och effektivisera de löpande kostnaderna fortsätter, men för att kostnaderna ska utvecklas åt rätt håll krävs att även medlemmarna vårdar huset och vid behov bidrar med egna arbetsinsatser.

Under januari 2025 gjorde föreningen en amortering på banklånen om 6 500 tkr varigenom föreningens lån reducerades till 51 500tkr.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 151 st. Tillkommande medlemmar under året var 16 och avgående medlemmar under året var 12. Vid räkenskapsårets slut fanns det 155 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 11 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	6 447 376	5 960 614	6 000 940	5 869 086
Resultat efter fin. poster	428 509	-669 073	-118 119	-387 970
Soliditet (%)	73	71	70	70
Yttre fond	1 950 993	1 777 938	1 428 738	1 079 538
Taxeringsvärde	364 200 000	349 200 000	349 200 000	349 200 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	731	652	657	650
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	64,7	63,5	62,3	62,2
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	8 853	9 971	10 073	10 247
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	7 790	8 808	8 808	8 960
Sparande / kvm totalyta, kr	241	120	178	164
Elkostnad / kvm totalyta, kr	29	27	37	43
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	145	141	144	132
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	39	35	27	23
Energikostnad / kvm totalyta, kr	213	203	208	197
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,28	2,61	2,51	1,43
Räntekänslighet (%)	12,11	15,30	15,33	15,80

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

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

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

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

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

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

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

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

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

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

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

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

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

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

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS		2025-12-31
		RESULTAT	ÖVRIGA POSTER	
Insatser	131 458 425	-	-	131 458 425
Upplåtelseavgifter	33 166 315	-	-	33 166 315
Fond, yttre underhåll	1 777 938	-	173 055	1 950 993
Balanserat resultat	-20 730 819	-669 073	-173 055	-21 572 947
Årets resultat	-669 073	669 073	428 509	428 509
Eget kapital	145 002 786	0	428 509	145 431 295

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-21 572 947
Årets resultat	428 509
Totalt	-21 144 438

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	364 200
Balanseras i ny räkning	-21 508 638
	-21 144 438

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	6 447 377	5 960 614
Övriga rörelseintäkter	3	126 627	10 273
Summa rörelseintäkter		6 574 004	5 970 887
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-3 214 900	-3 459 752
Övriga externa kostnader	9	-229 019	-282 973
Personalkostnader	10	-182 864	-178 197
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 289 796	-1 289 796
Summa rörelsekostnader		-4 916 579	-5 210 717
RÖRELSERESULTAT		1 657 425	760 169
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		22 030	76 793
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 250 947	-1 506 036
Summa finansiella poster		-1 228 917	-1 429 243
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		428 509	-669 073
ÅRETS RESULTAT		428 509	-669 073

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	193 490 509	194 780 305
Markanläggningar	13	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		193 490 509	194 780 305
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		193 490 509	194 780 305
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		19 594	10 036
Övriga fordringar	14	4 339 757	2 108 068
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	147 915	129 955
Kassa och bank		719 915	7 201 816
Summa kortfristiga fordringar		5 227 182	9 449 875
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		5 227 182	9 449 875
SUMMA TILLGÅNGAR		198 717 691	204 230 180

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		164 624 740	164 624 740
Fond för yttre underhåll		1 950 993	1 777 938
Summa bundet eget kapital		166 575 733	166 402 678
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-21 572 947	-20 730 819
Årets resultat		428 509	-669 073
Summa fritt eget kapital		-21 144 438	-21 399 892
SUMMA EGET KAPITAL		145 431 295	145 002 786
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	19 000 000	35 000 000
Övriga långfristiga skulder		270 000	270 000
Summa långfristiga skulder		19 270 000	35 270 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	32 500 000	23 000 000
Leverantörsskulder		352 890	146 150
Skatteskulder		18 201	25 387
Övriga kortfristiga skulder		89 907	87 558
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	1 055 398	698 299
Summa kortfristiga skulder		34 016 396	23 957 394
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		198 717 691	204 230 180

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 657 425	760 169
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 289 796	1 289 796
	2 947 221	2 049 965
Erhållen ränta	22 030	76 793
Erlagd ränta	-1 195 012	-1 509 476
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 774 240	617 282
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-160 405	-2 385
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-5 996 933	-172 012
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-4 383 098	442 885
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	0	5 610 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	5 610 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-4 383 098	6 052 885
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	9 283 416	3 230 530
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	4 900 318	9 283 416

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

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

Redovisning av intäkter

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

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

Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	100 år
---------	--------

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

Omsättningstillgångar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

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	4 252 698	3 785 589
Hysesintäkter, bostäder	96 936	132 836
Hysesintäkter, lokaler	1 924 716	1 886 640
Hysesintäkter, p-platser	75 528	78 264
Hysesintäkter förråd	72 172	63 300
Vatten	4 800	4 800
El	0	400
Övriga intäkter	20 527	8 785
Summa	6 447 377	5 960 614

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Öres- och kronutjämning	-1	2
Övriga intäkter	3 150	7 539
Återvunnen moms avseende 2019	123 478	0
Övriga rörelseintäkter	0	2 732
Summa	126 627	10 273

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	123 184	139 437
Städning	104 871	106 508
Besiktning och service	7 020	12 572
Brandskydd	1 500	4 446
Hiss serviceavtal	25 045	15 390
Trädgårdsarbete	67 490	69 775
Snöskottning	18 102	36 017
Mattservice	9 562	13 111
Övrigt	34 113	0
Summa	390 887	397 257

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	9 244	229 399
Tvättstuga	0	42 250
Trapphus/port/entr	168 630	0
Dörrar och lås/porttele	9 393	35 050
VA	21 561	190 007
Värme	20 471	70 941
Ventilation	200 000	5 625
El	23 996	47 938
Hissar	33 229	55 663
Tak	28 557	0
Fönster	0	14 417
Försäkringsärende/vattenskada	126 265	81 950
Summa	641 345	773 239

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Trapphus/port/entré	0	108 795
Källarutrymmen	0	67 350
Summa	0	176 145

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	188 655	177 855
Uppvärmning	961 863	929 892
Vatten	258 919	231 123
Sophämtning	166 978	173 976
Summa	1 576 415	1 512 846

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	71 782	66 330
Kabel-TV	37 600	37 028
Bredband	122 126	122 126
Fastighetsskatt	374 744	374 780
Summa	606 252	600 264

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	2 185	10 659
Övriga förvaltningskostnader	66 216	25 675
Juridiska kostnader	0	17 165
Revisionsarvoden	34 283	35 600
Ekonomisk förvaltning	126 335	138 873
Konsultkostnader	0	55 000
Summa	229 019	282 973

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	147 002	143 250
Sociala avgifter	35 862	34 947
Summa	182 864	178 197

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 247 046	1 506 036
Övriga räntekostnader	3 901	0
Summa	1 250 947	1 506 036

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	215 681 162	215 681 162
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	215 681 162	215 681 162
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-20 900 857	-19 611 061
Årets avskrivning	-1 289 796	-1 289 796
Utgående ackumulerad avskrivning	-22 190 653	-20 900 857
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	193 490 509	194 780 305
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>85 829 132</i>	<i>85 829 132</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	152 400 000	122 200 000
Taxeringsvärde mark	211 800 000	227 000 000
Summa	364 200 000	349 200 000

NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	502 613	502 613
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	502 613	502 613
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-502 613	-502 613
Utgående ackumulerad avskrivning	-502 613	-502 613
Utgående restvärde enligt plan	0	0

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	26 846	26 468
Momsfordran	123 478	0
Övriga fordringar	9 031	0
Nabo Klientmedelskonto	3 167 400	1 076 624
Borgo	1 013 003	1 004 975
Summa	4 339 757	2 108 068

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	25 229	21 936
Fastighetsskötsel	31 706	30 502
Städning	9 031	0
Försäkringspremier	30 631	28 900
Kabel-TV	9 486	9 400
Bredband	10 161	10 161
Förvaltning	31 671	28 394
Ränteintäkter	0	662
Summa	147 915	129 955

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Stadshypotek	2026-12-30	1,03 %	16 000 000	16 000 000
Stadshypotek	2026-03-30	2,89 %	7 000 000	7 000 000
Stadshypotek	2029-12-30	3,06 %	19 000 000	19 000 000
Stadshypotek	2026-03-30	2,50 %	9 500 000	9 500 000
Summa			51 500 000	51 500 000
Varav kortfristig del			32 500 000	16 500 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 51 500 000 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 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	224 179	23 057
El	18 127	12 749
Uppvärmning	132 489	122 595
Utgiftsräntor	60 055	4 120
Vatten	63 069	36 379
Förutbetalda avgifter/hyror	557 479	499 399
Summa	1 055 398	698 299

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	72 100 000	72 100 000

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-30.

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

Stockholm

Anders Wennberg
Styrelseledamot

Monica Breitholtz
Styrelseledamot

Inga Dahlgren
Styrelseledamot

Mathias Jonsson
Ordförande

Sven Dahmberg
Styrelseledamot

Tomas Elmgren
Styrelseledamot

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

Jonas Göransson
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

02.04.2026 11:08

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 30.03.2026 13:35

DOCUMENT ID:

rk5zlyOiZx

ENVELOPE ID:

Hy5fxyOibg-rk5zlyOiZx

DOCUMENT NAME:

Brf Vida Gärdet, 769613-7475 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

19 pages

SHA-512:

85a33269701851899adc07ae1dcb8beae4f9e1ef9f1bc9
18d9d21d3dfcfc348af879d34638186f06d915f6782916c
27374d911535622eb2f873751b622a8acb

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. TOMAS ELMGREN elmgrentom@gmail.com	 Signed Authenticated	30.03.2026 13:39 30.03.2026 13:38	eID Low	Swedish BankID IP: 95.194.208.236
2. Mathias Lennart Jonsson mathias.jonsson@stockholmexergi.se	 Signed Authenticated	31.03.2026 13:34 31.03.2026 13:34	eID Low	Swedish BankID IP: 147.161.150.90
3. Anders Erik Göran Wennberg anders.wennberg.5@gmail.com	 Signed Authenticated	31.03.2026 14:57 31.03.2026 14:56	eID Low	Swedish BankID IP: 77.53.25.111
4. SVEN DAHMBERG svendahmberg@hotmail.com	 Signed Authenticated	31.03.2026 19:52 31.03.2026 19:46	eID Low	Swedish BankID IP: 77.53.25.124
5. INGA LINNÉA DAHLGREN inga.dahlgren@live.se	 Signed Authenticated	01.04.2026 05:41 01.04.2026 05:37	eID Low	Swedish BankID IP: 83.252.117.132
6. Astrid Monica Breitholtz mobiz@kramnet.se	 Signed Authenticated	02.04.2026 10:51 01.04.2026 05:33	eID Low	Swedish BankID IP: 77.53.25.125
7. JONAS ALLAN GÖRANSSON jonas.goransson@jgrev.se	 Signed Authenticated	02.04.2026 11:08 02.04.2026 11:05	eID Low	Swedish BankID IP: 37.247.27.98

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

📎 Attachments

No attachments related to this document

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

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR compliant



eIDAS standard



PAdES sealed

 Custom events

No custom events related to this document

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

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Vida Gärdet, org.nr 769613-7475

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Vida Gärdet 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 Vida Gärdet 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 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 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.

Bromma dag som framgår av min elektroniska underskrift

Jonas Göransson
Auktoriserad revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

02.04.2026 11:09

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering • 30.03.2026 13:35

DOCUMENT ID:

BJeczeyusZe

ENVELOPE ID:

rkqzlkdsZe-BJeczeyusZe

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse.pdf

3 pages

SHA-512:

1e3ed65c79c8d015945d088369fc83526b6751bb91e09
e20677bc31a0b391fb28bff08ee1f784ec8b421362267c6
51d59476213f7f582423d123593e0eb5a4b3

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. JONAS ALLAN GÖRANSSON	✍ Signed	02.04.2026 11:09	eID	Swedish BankID
jonas.goransson@jgrev.se	Authenticated	02.04.2026 11:08	Low	IP: 37.247.27.98

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

📎 Attachments

No attachments related to this document

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

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

 Custom events

No custom events related to this document

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

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed