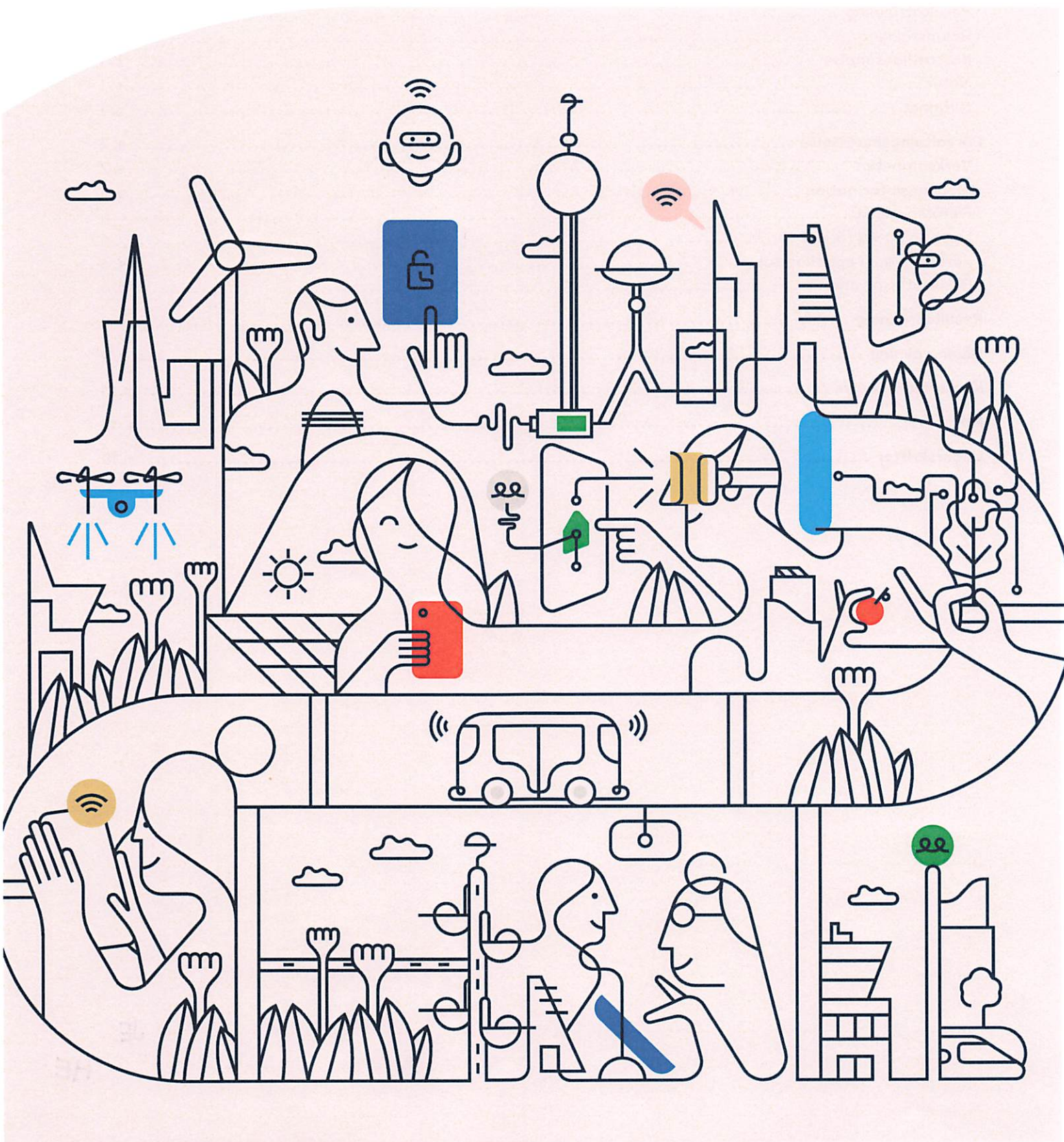




Välkommen till årsredovisningen för Brf Vridmaskinen 3

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

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 5
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 18

JE

HE

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.

R

TR JE
HE

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 1983-07-11. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1983-09-20 och nuvarande stadgar registrerades 2025-10-09 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
VRIDMASKINEN 3	1983	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Länsförsäkringar Stockholm

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1939 och består av 1 flerbostadshus.

Värdeåret är 1939.

Föreningen har 12 bostadsrätter om totalt 770 kvm. Byggnadernas totalyta är 836 kvm.

Styrelsens sammansättning

Thomas Oscar Jacob Ewertzh	Ordförande
Carl Erik Harald Thalín	Styrelseledamot
Hanna Signe Lovisa Ewertzh	Styrelseledamot
Malin Bunge-Meyer	Styrelseledamot
Tomas Chicote	Styrelseledamot

Valberedning

Mona Lakso
Katharine Jenderlind

JE MB
HE

Firmateckning

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

Revisorer

Carina Toresson	Revisorssuppleant	Toresson Revision
Peter Toresson	Revisor	Toresson Revision

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-03.

Extra föreningsstämma hölls 2025-08-26. Nya stadgar.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2072.
Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Px

JE TC
HE
MUN

Utförda historiska underhåll

- 1996 • Badrumsstammar i 8A byts
- 2001 • Säkerhetsdörrar till lägenheter installeras
Taket renoveras - Målning och tätning av taket
- 2003 • Bergvärme installeras
- 2004 • Samtliga köksstammar och badrumsstammar i 8B byts
- 2005 • Fönster renoveras - Målning av fönster åt syd och väst
- 2010 • Fjärrvärme installeras
- 2011 • Yttertak läggs om
Trapphus renoveras - Målning av väggar och tak samt installation av ny belysning
- 2012 • Dränering och isolering av grund
- 2014 • Nya ytterbågar i aluminium med energiglas till fönster & balkongdörrar
- 2015 • Ny bergvärmepump är installerad
Avgasare till värme system installerad
Ny frånluftsfläkt
Nya stamventiler
Nya radiatorventiler i samtliga lägenheter och lokaler
- 2018 • Balkongrenovering - Nygjutning balkongplattor och nya smidesräcken
Fasadrenovering - Nyputs
- 2021 • Uppstaging av rökgasfläktar
Taksäkerhet - Montage av taksäkerhet för tillträde till skorstenar
Nya takluckor - Tillverkning och montage av nya takluckor till inspektionsluckor
- 2024 • Sotning
Nytt grus på uppfart
Byte av en tvättmaskin

Planerade underhåll

- 2027 • OVK

Avtal med leverantörer

FT Drift AB	Fastighetsförvaltning
SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB	Lägenhetsförteckning
SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB	Ekonomisk förvaltning

R

JE TC
HE
Sida 4 av 18

Övrig verksamhetsinformation

Gemensam tvättstuga, 2 cykelrum, 2 garage, 5 extraförråd.

Uppvärmning sker via fjärrvärme och bergvärmepump.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Amortering av lån på 260 000kr. Räntan på samtliga lån har förhandlats ned under 2025.

Övriga uppgifter

Avgasare till värmepump har bytts under året.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 17 st. Tillkommande medlemmar under året var 3 och avgående medlemmar under året var 4. Vid räkenskapsårets slut fanns det 16 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 2 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	828 084	822 910	746 596	731 131
Resultat efter fin. poster	-30 342	15 865	49 969	47 233
Soliditet (%)	31	30	29	28
Yttre fond	755 846	730 381	681 581	635 647
Taxeringsvärde	30 236 000	28 309 000	28 309 000	28 309 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	956	954	865	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	88,8	89,3	86,1	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	5 429	5 766	5 844	6 200
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	5 000	5 311	5 383	5 711
Sparande / kvm totalyta, kr	286	268	250	250
Elkostnad / kvm totalyta, kr	144	135	145	192
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	88	103	101	83
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	51	48	40	32
Energikostnad / kvm totalyta, kr	283	286	285	306
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,48	3,58	1,74	1,21
Räntekänslighet (%)	5,68	6,04	6,75	-

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.

R

JE
HE MB

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

Oväntad utgift på 102 000kr för underhåll av värmeanläggning, kan ses i not 5. Detta i kombination med planerad amortering på 200 000kr av lån medförde att föreningen gick med förlust på 30 000kr.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	1 745 853	-	-	1 745 853
Upplåtelseavgifter	785 973	-	-	785 973
Fond, yttre underhåll	730 381	-23 335	48 800	755 846
Balanserat resultat	-1 328 843	39 200	-48 800	-1 338 443
Årets resultat	15 865	-15 865	-30 342	-30 342
Eget kapital	1 949 230	0	-30 342	1 918 887

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 289 643
Årets resultat	-30 342
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-48 800
Totalt	-1 368 785

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråk tas	102 182
Balanseras i ny räkning	-1 266 603

PA

JE
HE
TC

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

PK

JE TC
HE
100

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	828 084	822 910
Summa rörelseintäkter		828 084	822 910
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3, 4, 5, 6, 7	-501 523	-404 886
Övriga externa kostnader	8	-85 671	-80 727
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-167 100	-167 100
Summa rörelsekostnader		-754 294	-652 713
RÖRELSERESULTAT		73 790	170 197
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		2 832	5 635
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-106 964	-159 967
Summa finansiella poster		-104 132	-154 332
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-30 342	15 865
ÅRETS RESULTAT		-30 342	15 865

R

JE TC
HE
AB7

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10, 17	5 867 807	6 027 143
Maskiner och inventarier	11	33 970	41 734
Summa materiella anläggningstillgångar		5 901 777	6 068 877
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	12	2 000	2 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 000	2 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		5 903 777	6 070 877
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		15 875	15 731
Övriga fordringar	13	327 204	437 898
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	38 479	38 335
Summa kortfristiga fordringar		381 558	491 964
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		381 558	491 964
SUMMA TILLGÅNGAR		6 285 334	6 562 841

Rx

JE TC
HE

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		2 531 826	2 531 826
Fond för yttre underhåll		755 846	730 381
Summa bundet eget kapital		3 287 672	3 262 207
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-1 338 443	-1 328 843
Årets resultat		-30 342	15 865
Summa ansamlad förlust		-1 368 785	-1 312 978
SUMMA EGET KAPITAL		1 918 887	1 949 230
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	4 180 000	4 440 000
Leverantörsskulder		26 385	25 979
Skatteskulder		3 950	2 285
Övriga kortfristiga skulder		18 809	18 433
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	137 303	126 914
Summa kortfristiga skulder		4 366 447	4 613 611
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		6 285 334	6 562 841

R

JE TC
HE
M

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	73 790	170 197
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	167 100	167 100
	240 890	337 297
Erhållen ränta	2 832	5 635
Erlagd ränta	-109 932	-162 037
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	133 790	180 895
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-319	-25 959
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	15 804	2 735
Kassaflöde från den löpande verksamheten	149 275	157 671
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-49 498
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-49 498
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-260 000	-60 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-260 000	-60 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-110 725	48 173
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	430 069	381 896
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	319 344	430 069

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Pr

JE TC
eJ HE haw

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Vridmaskinen 3 är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning 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:

Byggnad	2,00 %
Yttertak	1,35 %
Dörrar & portar	1,56 %
Stamledningar VA	1,56 %
Ventilation	1,85 %
Fasader	1,56 - 2,50 %
Stomme och grund	1,55 - 2,27 %
Stamledningar Värme	2,57 %
El	2,27 %
Balkonger	2,50 %
Maskiner och Inventarier	10,00 %

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.

PK

JE
HE
MA

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	701 760	701 760
Hysesintäkter garage, moms	74 688	73 528
Hysesintäkter förråd	9 420	11 580
Intäkter kabel-TV	18 672	18 000
Bredband	15 312	15 120
Pantsättningsavgift	588	1 146
Överlåtelseavgift	2 940	1 433
Administrativ avgift	784	343
Andrahandsuthyrning	3 920	0
Summa	828 084	822 910

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	31 500	32 652
Fastighetsskötsel utöver avtal	12 669	8 986
Sotning	0	3 350
Gårdkostnader	460	1 621
Gemensamma utrymmen	1 214	0
Förbrukningsmaterial	0	1 022
Summa	45 843	47 631

NOT 4, REPARATIONER

	2025	2024
Värmeanläggning/undercentral	6 989	0
Summa	6 989	0

NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Underhåll av byggnad	104	-511
Installationer	0	1 590
Värmeanläggning	102 078	4 974
Mark/gård/utemiljö	0	17 282
Summa	102 182	23 335

Pr

JE TC
HE
12/11

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	120 382	112 762
Uppvärmning	73 855	86 377
Vatten	42 592	40 234
Sophämtning/renhållning	23 102	23 540
Summa	259 931	262 913

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	23 166	21 685
Kabel-TV	22 860	25 530
Bredband	11 504	0
Fastighetsskatt	29 048	26 650
Korr. fastighetsskatt	0	-2 858
Summa	86 578	71 007

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Revisionsarvoden extern revisor	17 000	16 500
Styrelseomkostnader	0	800
Föreningskostnader	698	488
Förvaltningsarvode enl avtal	60 626	58 204
Överlåtelsekostnad	4 116	2 006
Pantsättningskostnad	882	1 720
Administration	2 349	1 009
Summa	85 671	80 727

NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	106 908	159 967
Kostnadsränta skatter och avgifter	56	0
Summa	106 964	159 967

B

JE HE TC
MB

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	9 177 904	9 177 904
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	9 177 904	9 177 904
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-3 150 762	-2 991 426
Årets avskrivning	-159 336	-159 336
Utgående ackumulerad avskrivning	-3 310 098	-3 150 762
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	5 867 807	6 027 143
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>975 560</i>	<i>975 560</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	11 794 000	8 267 000
Taxeringsvärde mark	18 442 000	20 042 000
Summa	30 236 000	28 309 000

NOT 11, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	217 561	168 063
Årets inköp	0	49 498
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	217 561	217 561
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-175 827	-168 063
Årets avskrivning	-7 764	-7 764
Utgående ackumulerad avskrivning	-183 591	-175 827
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	33 970	41 734

NOT 12, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2025-12-31	2024-12-31
Insats Bostadsrätterna	2 000	2 000
Summa	2 000	2 000

RK

JE TC
HE nry

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	7 860	7 829
Transaktionskonto	111 651	107 121
Borgo räntekonto	207 693	322 948
Summa	327 204	437 898

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbet försäkr premier	21 249	21 234
Förutbet kabel-TV	13 348	13 263
Förutbet bredband	3 882	3 838
Summa	38 479	38 335

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Handelsbanken	2026-01-30	2,89 %	1 080 000	1 140 000
Handelsbanken	2026-10-30	2,67 %	1 600 000	1 800 000
Handelsbanken	2026-01-02	2,84 %	1 500 000	1 500 000
Summa			4 180 000	4 440 000
Varav kortfristig del			4 180 000	4 440 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 3 880 000 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 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	115	0
Uppl kostn el	12 648	13 583
Uppl kostnad Värme	7 906	11 804
Uppl kostn räntor	23 142	26 110
Uppl kostn vatten	7 117	6 450
Uppl kostnad Sophämtning	3 498	3 536
Förutbet hyror/avgifter	65 877	65 431
Beräkn arvode revision	17 000	0
Summa	137 303	126 914

R

JE
HE
17/3

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

Fastighetsinteckning

2025-12-31

5 600 000

2024-12-31

5 600 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

PS

JE HE

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-26.

Stockholm, 2026 - 05 - 26

Ort och datum



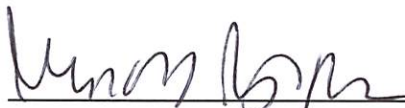
Thomas Oscar Jacob Ewertzh
Ordförande



Carl Erik Harald Thalin
Styrelseledamot



Hanna Signe Lovisa Ewertzh
Styrelseledamot

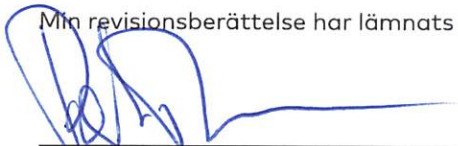


Malin Bunge-Meyer
Styrelseledamot



Tomas Chicote
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2026 - 05 - 29



Toresson Revision
Peter Toresson
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen
Vridmaskinen 3, org.nr 716418-1674.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF
Vridmaskinen 3 för räkenskapsåret 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen i allt väsentligt
upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i
alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens
ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella
resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltnings-
berättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.
Mitt ansvar enligt den standarden 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 detta 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 på fel.

Vid upprättande av årsredovisningen ansvarar styrelsen för
bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta
verksamheten. Den upplyser, när så 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 likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller
inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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 på fel, och att lämna en
revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig
säkerhet är en hög grad av säkerhet, men det är ingen
garanti för att en revision som utförts enligt god
revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en
väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan
uppträda på grund av oegentligheter eller fel 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 min revision använder jag professionellt
omdöme och har en professionellt skeptisk inställning
under hela revisionen.

Jag måste 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 BRF
Vridmaskinen 3 för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget
till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet
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:

1. företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
2. 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 grunder 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.

Stockholm

29/5

2026

Peter Toresson