

ÅRSREDOVISNING

för

Brf Välbehaget

Org.nr. 769620-9670

Styrelsen får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31

Innehåll

Sida

- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	6
- balansräkning	7
- kassaflödesanalys	9
- noter	10
- underskrifter	13

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Styrelsens uppdrag

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Föreningen tillämpar komponentavskrivningar på fastigheten, vilket innebär att ingen avsättning längre behöver göras till fond för yttre underhåll. Kostnaden för årliga avskrivningar täcker nu även kostnad för ersättningsinvesteringar. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan därför variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändring av föreningens likvida medel kan utläsas i kassaflödesanalysen.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna återfinns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades den 2010-01-12. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2020-08-17 och nuvarande stadgar registrerades 2023-07-14 hos Bolagsverket.

Föreningen har en gällande underhållsplan.

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

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
225	Lägenheter, bostadsrätt	19 270,2
5	Lokaler	586,8
1	Garage, hyresrätt	3 032
1	Garage, hyresrätt	309
Totalt		23 198

Förvärvet

Föreningen äger fastigheten Välbehaget 1 i Stockholms kommun, omfattande adresserna Elersvägen 42-52 (jämna nummer), Hornsbergs Strand 91-101 (udda nummer), Lars Forssells gata 31, 33 samt Sara Lidmans gata 2,4 och 6. Inom fastigheten uppfördes under åren 2010-2012 ett flerbostadshus i 8-9 våningar ovan mark samt ett garageplan. Värdeår enligt fastighetstaxeringen är 2012.

Under 2015 förvärvades 15 parkeringsplatser i Fastighet Leendet GA:1 i Stockholm, tillhörande Brf Västermalmsterassen. Förvärvet skedde genom en så kallad tredimensionell fastighetsbildning. Föreningen äger därmed 2/25 av gemensamhetsanläggningen i Leendet GA:1.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Brandkontoret. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Försäkringen inkluderar bostadsrättstillägg.

Brf Vålbehaget

Org.nr. 769620-9670

Uthyrning av lokaler

Följande hyresgäster innehar lokalhyreskontrakt:

Hyresgäst	Yta Kvm
Hornsbergs Strandrörelse AB (Texas Longhorn)	160
Tokyo Thmey AB	64,4
Hemma Hos Kungsholmen AB	243,5
Amanda Beauty Nail AB	58
Kristinebergs Strand AB (Piren)	66,4

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Stämmor

Ordinarie stämma hölls den 2025-05-19. På stämman deltog 47 röstberättigade medlemmar.

Styrelsen

Michael Forvass	Ordförande
Daniel Mourad	Ledamot
Susanne Meyer	Ledamot
Dante Holmberg	Ledamot
Olivia Lindfors	Ledamot
Majid Ajodan	Suppleant
Adam Bengmark	Suppleant

Firman tecknas av styrelsens ordinarie ledamöter två i förening.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden. Därtill har föreningen hållit två informationsmöten för medlemmarna.

Revisor

Till revisor har valts revisionsbyrån Azets Revision & Rådgivning AB.

Valberedning

Valberedningen har utgjorts av Hans Andrée, Johanna Thorell, Stefan Andersson samt Charlotta Nilsson.

Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 372 st.

Vid årets slut var antalet medlemmar 363 st. Under året har 22 lägenheter bytt ägare.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köparen.

Avtal

Föreningens avtal under året:

Avtalstyp

Vatten
Ekonomisk förvaltare
Teknisk förvaltare samt fastighetsskötsel
Städning
Hissavtal
Bredband/TV/Tele
El, nät
El, förbrukning
Värme
Sophämtning
Passagesystem/kameror
Besiktning av hissar
Service av garageport

Leverantör

Stockholm Vatten och Avfall AB
Nordstaden Stockholm AB
Driftia
Städpoolen AB
Kone AB
Ownit AB
Ellevio AB
MindEnergy AB
Stockholm Exergi AB
Stockholm Vatten och Avfall AB samt Remondis Sweden AB
Sigure
KIWA
UNA Portar

Lån

Föreningen redovisar under räkenskapsåret lån som förfaller inom tolv månader från räkenskapsårets slut, som kortfristig skuld. Det är troligt att dessa lån kommer att förlängas. Under räkenskapsåret så har inga nya lån omförhandlats.

Fastighetsunderhåll

Styrelsen genomför tillsammans med föreningens tekniska konsult årligen en utförlig genomgång och uppdatering av bostadsrättsföreningens underhållsplan. Underhållsplanen redovisar alla byggdelar i fastigheten. Dessa byggdelar anges i antal och kostnadsberäknas för utbyte eller renovering och bedömning sker när i tiden åtgärden bör utföras. Kostnaderna tas fram på 25 års sikt varvid en årlig kostnad kan räknas fram, vilken blir underlag till budget.

Då föreningens hus är relativt nybyggt (år 2012) kommer sannolikt inga större investeringsåtgärder såsom stambyte, fasad- och takrenovering att behöva utföras inom den närmaste perioden.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Från och med 1 april 2025 höjdes årsavgifterna med 15 procent i syfte att stärka föreningens ekonomi och anpassa intäktsnivån till rådande kostnads- och ränteläge. Avgiften för parkeringsplatser justerades även i samband med detta.

Under april 2025 färdigställdes nya uthyrningsförråd med tillhörande kontraktsskrivning och tillträde.

Föreningen har under året genomfört förändringar i lokalbeståndet. Bland annat har delar av tidigare lokalytor omdisponerats till förråd, och en föreningslokal om cirka 72 kvm färdigställdes under september 2025.

Den lokal som tidigare hyrdes av Stranden Bar & Matsal AB har under året hyrts ut till Ölfabriken AB från och med 2025-03-01. Hyresavtalet har därefter övertagits av ny hyresgäst, Hemma Hos Kungsholmen AB.

En medlemsenkät har genomförts avseende användning av det tidigare styrelserummet, och ett städrum har byggts om till styrelsearkiv.

Flerårsöversikt

Beloppen i Flerårsöversikt visas i KSEK

	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	15 376	13 631	13 212	11 887	11 967
Res. efter finansiella poster	-1 827	-5 418	-2 293	-1 948	-1 859
Soliditet (%)	86,42	86,43	86,62	86,5	86,7
Årsavgift per kvm bostadsrätt (kr/kvm)	671	583	589	543	527
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	71	69	69	72	70
Skuldsättning per kvm total yta (kr/kvm)	6 821	6 821	6 821	6 821	6 821
Skuldsättning per kvm bostadsrätt (kr/kvm)	8 200	8 200	8 200	8 200	8 200
Sparande per kvm total yta (kr/kvm)	188	24	162	189	210
Räntekänslighet (%)	12	14	14	15	16
Energikostnad per kvm total yta (kr/kvm)	157	151	166	188	142

Definitioner av nyckeltal, se noter

Bostadsrättsyta uppgår till 19 269 kvadratmeter och totalyta (upplåten med bostadsrätt och hyresrätt) uppgår till 23 164 kvadratmeter.

Energikostnad består av kostnad för el, värme och vatten.

Brf Vålbehaget

Org.nr. 769620-9670

Upplysning vid förlust

Föreningen redovisar för räkenskapsåret 2025 ett negativt resultat om cirka -1,8 mkr. Resultatet påverkas i stor utsträckning av avskrivningar, vilka uppgår till cirka 5,9 mkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig kostnad som inte innebär någon faktisk utbetalning, utan speglar fastighetens långsiktiga värdeminskning.

Den löpande verksamheten visar ett positivt resultat före finansiella poster, vilket innebär att föreningens intäkter täcker drift och underhåll av fastigheten.

Föreningen har även en god likviditet och stabil skuldsättning, vilket ger förutsättningar att möta framtida underhållsbehov och finansiella åtaganden.

Styrelsens bedömning är att det redovisade underskottet inte påverkar föreningens ekonomiska stabilitet negativt.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	672 801 500	367 067 500	2 117 273	-2 724 386
Årets resultat				-1 827 176
Belopp vid årets utgång	672 801 500	367 067 500	2 117 273	-4 551 562

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens
resultat

Till föreningsstämmans förfogande står
balanserat resultat
årets resultat

-2 724 386

-1 827 176

-4 551 562

Styrelsen föreslår att
ianspråktas från yttre fond
i ny räkning överföres

-317 226

-4 234 336

-4 551 562

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande
resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

RESULTATRÄKNING

	Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Nettoomsättning	2	15 375 729	13 631 001
Övriga rörelseintäkter	3	<u>2 800 004</u>	<u>2 555 016</u>
		18 175 733	16 186 017
Rörelsens kostnader			
Drift, reparationer & underhåll	4	-8 178 239	-9 887 942
Övriga externa kostnader	5	-417 511	-553 278
Personalkostnader		-478 244	-463 697
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6 & 7	<u>-5 870 925</u>	<u>-5 819 543</u>
		-14 944 919	-16 724 460
Rörelseresultat		3 230 814	-538 443
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		154 375	309 644
Räntekostnader		<u>-5 212 365</u>	<u>-5 189 555</u>
		-5 057 990	-4 879 911
Resultat efter finansiella poster		-1 827 176	-5 418 354
Årets resultat		<u>-1 827 176</u>	<u>-5 418 354</u>

BALANSRÄKNING		2025-12-31	2024-12-31
	Not		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	1 186 618 392	1 189 188 763
Inventarier, verktyg och installationer	7	1 081 344	1 320 553
Pågående ny-/ ombyggnad	8	0	400 000
Summa materiella anläggningstillgångar		1 187 699 736	1 190 909 316
Summa anläggningstillgångar		1 187 699 736	1 190 909 316
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		54 309	178 720
Skattefordran		9 636	0
Övriga fordringar		296 669	402 250
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		479 519	499 307
Summa kortfristiga fordringar		840 133	1 080 277
Kassa och bank			
Kassa och bank		11 886 860	10 434 472
Summa kassa och bank		11 886 860	10 434 472
Summa omsättningstillgångar		12 726 993	11 514 749
SUMMA TILLGÅNGAR		1 200 426 729	1 202 424 065

BALANSRÄKNING		2025-12-31	2024-12-31
	Not		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 039 869 000	1 039 869 000
Fond för yttre underhåll		2 117 273	2 117 273
Summa bundet eget kapital		1 041 986 273	1 041 986 273
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 724 386	2 693 968
Årets resultat		-1 827 176	-5 418 354
Summa fritt eget kapital		-4 551 562	-2 724 386
Summa eget kapital		1 037 434 711	1 039 261 887
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	110 000 000	158 000 000
Summa långfristiga skulder		110 000 000	158 000 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	48 000 000	0
Leverantörsskulder		1 032 950	1 637 745
Skatteskuld		0	19 532
Övriga skulder		323 609	310 898
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		3 635 459	3 194 003
Summa kortfristiga skulder		52 992 018	5 162 178
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 200 426 729	1 202 424 065

KASSAFLÖDESANALYS	Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		3 230 814	-538 443
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		5 870 925	5 819 543
Erhållen ränta m.m.		154 375	309 644
Erlagd ränta		-5 212 365	-5 189 555
Kassaflöde från den löpande verksamheten			
före förändringar av rörelsekapital		4 043 749	401 189
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar		124 411	-114 777
Minskning(+)/ökning(-) av övriga kortfristiga fordringar		125 370	-538 402
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder		-604 795	628 912
Minskning(-)/ökning(+) av övriga kortfristiga skulder		424 998	1 216 561
Kassaflöde från den löpande verksamheten		4 113 733	1 593 483
Investeringsverksamheten			
Förvärv av inventarier, verktyg och installationer		0	-36 500
Förvärv av pågående ny-/ombyggnad		-2 661 345	-400 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-2 661 345	-436 500
Förändring av likvida medel			
Likvida medel vid årets början		1 452 388	1 156 983
		10 434 472	9 277 489
Likvida medel vid årets slut		11 886 860	10 434 472

NOTER**Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Intäktsredovisning

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas bedömda nyttjandeperiod förutom mark som inte skrivs av. Nyttjandeperioden omprövas per varje balansdag. Följande nyttjandeperioder tillämpas:

	Antal år
Stomme inkl grund, Fasad inkl portar	133
Tak, Värme, VA, Ventilation inkl styr & regler	50
Hissar	24
El	60
Garage	100
Ombyggnad förråd, passersystem	10
Betonggolv lokal	120
Lokalanpassning	5
Föreningslokal	20
Övr byggnadsdelar, maskiner, inventarier & installationer	3-20

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 2 Nettoomsättning	2025	2024
Årsavgifter	10 321 407	9 280 297
Lokalhyror	1 776 144	1 954 020
Hyror garage	2 937 107	2 352 452
Hysesintäkt förråd	341 071	44 232
	15 375 729	13 631 001

Not 3 Övriga rörelseintäkter	2025	2024
Kabel-tv	540 000	539 800
Sophämtning	5 472	11 827
Vatten/el/värme	2 088 433	1 432 470
Överlåtelse/pantsättning/avg andrahandsuthyrning	77 125	51 233
Övriga ersättningar och intäkter	88 974	432 578
Försäkringsersättningar	0	87 108
	2 800 004	2 555 016

NOTER

Not 4	Drift, reparation och underhåll	2025	2024
	Drift		
	El	1 988 458	1 632 484
	Fjärrvärme	1 310 299	1 468 224
	Vatten	335 359	387 334
	Avfallshantering	624 990	723 412
	Fastighetsskötsel	336 082	359 376
	Städning	430 176	438 835
	Fastighetsförsäkringar	283 461	272 578
	Kabel-TV/Bredband	436 323	369 952
	Förvaltningsarvode	248 338	120 640
	Övrig drift	301 552	296 347
	Ersättningar till medlem/hyresgäst	0	2 075 000
	Fastighetsskatt	382 800	435 600
	Reparationer	1 183 175	1 142 085
	Underhåll	317 226	166 075
		8 178 239	9 887 942
Not 5	Övriga externa kostnader	2025	2024
	Revisionsarvoden	45 720	45 533
	Ekonomisk förvaltning, extra	25 201	86 161
	Överlåtelse och pantsättningsavgifter	84 114	81 668
	Konsultarvoden	114 131	77 319
	Medlems- och föreningsavgifter	0	5 681
	Kostnader juridiska åtgärder	34 620	88 476
	Övrigt	113 725	168 440
		417 511	553 278
Not 6	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	1 261 625 469	1 261 625 469
	Omklassificeringar	3 061 346	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 264 686 815	1 261 625 469
	Ingående avskrivningar	-72 436 706	-66 872 253
	Årets avskrivningar	-5 631 716	-5 564 453
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-78 068 422	-72 436 706
	Utgående redovisat värde	1 186 618 393	1 189 188 763
	Redovisat värde byggnader	567 913 507	570 483 878
	Redovisat värde mark	618 704 885	618 704 885
		1 186 618 392	1 189 188 763
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	1 063 280 000	1 183 920 000
	varav byggnader:	628 080 000	599 320 000

NOTER

Not 7	Inventarier, verktyg och installationer	2025-12-31	2024-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	2 542 379	2 505 879
	Inköp	0	36 500
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 542 379	2 542 379
	Ingående avskrivningar	-1 221 825	-966 735
	Årets avskrivningar	-239 209	-255 090
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 461 034	-1 221 825
	Utgående redovisat värde	1 081 345	1 320 554

Not 8	Pågående ny-/ombyggnad	2025-12-31	2024-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	400 000	0
	Inköp	2 661 345	400 000
	Omklassificeringar	-3 061 345	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	400 000
	Utgående redovisat värde	0	400 000

Lokalanpassning lokal 2152-1-L9998, 2152-1-L9995 samt föreningslokalen.

Not 9	Skulder till kreditinstitut	2025-12-31	2024-12-31
	Swedbank 270125 3,22%	45 000 000	45 000 000
	Swedbank 260123 3,45%	48 000 000	48 000 000
	Swedbank 270125 3,24%	65 000 000	65 000 000
		158 000 000	158 000 000

Ett lån villkorsändras under 2026, 48 000 000 kr (2025 villkorsändrades inget lån).

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 140 000 000 kr.

Not 10	Ställda säkerheter	2025-12-31	2024-12-31
	Fastighetsinteckningar	215 000 000	215 000 000

Not 11 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets slut har föreningen genomfört en extra amortering om 10 mkr på föreningens lån, föreningen har även omförhandlat ett av sina lån med en bindningstid om två år till en ränta om 2,6%.

Vidare har en extra föreningsstämma hållits där beslut fattades om försäljning av föreningens garageplatser i gemensamhetsanläggningen VMT till ett värde om 4,5 mkr. Styrelsens avsikt är att använda likviden från försäljningen till ytterligare amortering av föreningens lån i samband med kommande låneomförhandling.

Åtgärderna bedöms stärka föreningens finansiella ställning och minska räntekänsligheten framåt.

Not 12 Definition av nyckeltal

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

NOTER

Årsredovisningens innehåll blev klart

Årsredovisningen är digitalt signerad det datumsom som framgår av den digitala underskriften.

Michael Forvass

Daniel Mourad

Susanne Meyer

Olivia Lindfors

Dante Holmberg

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av digital signatur

Azets Revision & Rådgivning AB

Emilie Båvner

Auktoriserad revisor

Följande handlingar har undertecknats den 5 maj 2026



1 Årsredovisning Välbehaget 2025, 260505

2.pdf

(443130 byte)

SHA-512: 8b4a64b722ba3eb99f31da5b637ed20c5cb72
d6a920f5146ec1d5fd7888e3f23e9733d1c6f4b2810772
360d08a8597825f660ecca32d8561b26d6b6ab0d0723a

Underskrifter

2026-05-05 15:32:07 (CET)



Daniel Mourad

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-05-05 16:17:45 (CET)



Dante Holmberg

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-05-05 18:12:57 (CET)



Gunilla Susanne Meyer

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-05-05 15:43:45 (CET)



Michael Bo Forvass

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-05-05 18:12:15 (CET)



Olivia Lindfors

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-05-05 18:21:01 (CET)



Emilie Båvner

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Årsredovisning 2025 Välbehaget

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster. Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:

0f48d2695f1c2489c419f568919d392eb8cb7132b462e9ebd0b994f0e0a09b55c7d46270b9753bdd8d95c4e3194edd4c8291633b5ca2d2da622ceb6f5748d4d7



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently. Assently tillhandahålls av Assently AB, organisationsnummer 556828-8442, Sverige.

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsförening Vålbehaget, org.nr 769620-9670.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsförening Vålbehaget för år 2025.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Det registrerade revisionsbolagets ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för föregående räkenskapsår har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2025-05-02 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra 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 våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- o identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker 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.
- o skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- o utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- o drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- o utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsförening Vålbehaget för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. 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

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

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

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Västerås den dag som framgår av våra elektroniska signaturer

Azets Revision & Rådgivning AB

Emilie Båvner
Auktoriserad revisor

Följande handlingar har undertecknats den 5 maj 2026



**Revisionsberättelse 2025 - BRF
Välbehaget.pdf**

(124620 byte)
SHA-512: f61b1f9a462028b55b8e67ddb94b2722cb6
85b6182520c2e8c56712205d3ea4831d6c5b964236771c
aec2492540d04992796d6d4ef60054d78727c37cda4d2

Underskrifter

2026-05-05 18:20:11 (CET)



Emilie Båvner

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



assently

Undertecknandet intygas av Assently



Revisionsberättelse 2025 Välbehaget

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster.
Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:
38563f9e4e2a72330222b6cc69d5071150e454bde401407c93652c9b569020d585f4e9d2be6b4ff07eff211f2f7aaba8e9c8c24ba28fbaab8acb644d5ab3aba4



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently. Assently tillhandahålls av Assently AB, organisationsnummer 556828-8442, Sverige.