

# Årsredovisning 2025

Brf Välten 2

769609-2852



HyVYFapaWI-HyEtta6pbx

# Välkommen till årsredovisningen för Brf Välten 2

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

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

## Innehåll

|                                                    |              |
|----------------------------------------------------|--------------|
| <b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> | <b>s. 1</b>  |
| Förvaltningsberättelse                             | s. 1         |
| Resultaträkning                                    | s. 1         |
| Balansräkning                                      | s. 1         |
| Kassaflödesanalys                                  | s. 1         |
| Noter                                              | s. 1         |
| Giltighet                                          | s. 1         |
| <b>Förvaltningsberättelse</b>                      | <b>s. 2</b>  |
| Verksamheten                                       | s. 2         |
| Medlemsinformation                                 | s. 4         |
| Flerårsöversikt                                    | s. 4         |
| Upplysning vid förlust                             | s. 5         |
| Förändringar i eget kapital                        | s. 5         |
| Resultatdisposition                                | s. 5         |
| <b>Resultaträkning</b>                             | <b>s. 6</b>  |
| <b>Balansräkning</b>                               | <b>s. 7</b>  |
| <b>Kassaflödesanalys</b>                           | <b>s. 9</b>  |
| <b>Noter</b>                                       | <b>s. 10</b> |
| <b>Underskrifter</b>                               | <b>s. 15</b> |

## Kort guide till läsning av årsredovisningen

### Förvaltningsberättelse

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

### Resultaträkning

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

### Balansräkning

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

### Kassaflödesanalys

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

### Noter

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

### Giltighet

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

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Solna.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2003-01-29. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades och nuvarande stadgar registrerades 2003-01-08 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

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

## Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

| Fastighetsbeteckning | Förvärv | Kommun       |
|----------------------|---------|--------------|
| Välten 2             | 2003    | Solna kommun |

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Leif Bolander & CO AB

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

## Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2002.

Föreningen har 17 bostadsrätter om totalt 800 kvm. Byggnadernas totalyta är 800 kvm.

## Styrelsens sammansättning

|                         |                 |
|-------------------------|-----------------|
| Anna Svensson Wennström | Ordförande      |
| Daniel Winström         | Suppleant       |
| Emil Oskar Åberg        | Styrelseledamot |
| Jacob Erik Rapp         | Styrelseledamot |
| Jenny Lindvere          | Styrelseledamot |

## Firmateckning

Firman tecknas två i förening av ledamöterna

## Revisorer

Per Niclas Wärenfeldt   Revisor   BoRevision i Sverige AB

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-16.

Extra föreningsstämma hölls 2025-03-17. Val av ny revisor.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 7 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2036. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

## Utförda historiska underhåll

- |             |   |                                                                                                                                              |
|-------------|---|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>2020</b> | ● | Energideklaration framtagen                                                                                                                  |
| <b>2021</b> | ● | Stamspolning                                                                                                                                 |
| <b>2022</b> | ● | Byte av expansionskärl                                                                                                                       |
| <b>2024</b> | ● | Byte av entréport<br>Justering av betongplattor under sopskåp<br>Byte av kodlås<br>OVK-besiktning<br>Byte av samtliga fläktaggregat på taket |
| <b>2025</b> | ● | Rensning av ventilationskanaler<br>Gräsytor, kompletteringssådd                                                                              |

## Planerade underhåll

- |                  |   |                                                                                                        |
|------------------|---|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>2026</b>      | ● | Stamspolning<br>Utöka antal sopskåp inför den nya lagen fastighetsnära insamling av förpackningsavfall |
| <b>2026-2028</b> | ● | Fönsterrenovering                                                                                      |

## Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning Ekonomisk Förvaltning i Uppsala

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

Under räkenskapsåret löpte föreningens tidigare bundna lån med låg ränta ut. I samband med att föreningen övergick till rörlig ränta har räntekostnaderna ökat avsevärt. Detta har påverkat föreningens resultat negativt.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-01-01 med 10%.

### Förändringar i avtal

Bostadsföreningen bytte under 2025 revisionsfirma till BoRevision i Sverige AB.

### Övriga uppgifter

Under året uppstod ett läckage från balkongen i lägenhet 016, vilket ledde till en vattenskada i taket på lägenhet 011. Skadorna har påbörjat att åtgärdas och kommer att slutföras under 2026. Vidare behövde ställdonet till värmesystemet i undercentralen bytas ut under året.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 28 st. Tillkommande medlemmar under året var 0 och avgående medlemmar under året var 1. Vid räkenskapsårets slut fanns det 27 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 1 överlåtelse.

## Flerårsöversikt

| NYCKELTAL                                          | 2025       | 2024       | 2023       | 2022       |
|----------------------------------------------------|------------|------------|------------|------------|
| Nettoomsättning                                    | 669 096    | 612 708    | 612 708    | 612 708    |
| Resultat efter fin. poster                         | -111 269   | -380 019   | -43 550    | -65 273    |
| Soliditet (%)                                      | 76         | 76         | 76         | 76         |
| Yttre fond                                         | 717 887    | 899 506    | 801 706    | 703 906    |
| Taxeringsvärde                                     | 44 200 000 | 32 600 000 | 32 600 000 | 32 600 000 |
| Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr           | 836        | 766        | 766        | 766        |
| Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%) | 97,6       | 100,0      | 99,1       | 100,0      |
| Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr       | 7 300      | 7 300      | 7 300      | 7 300      |
| Skuldsättning / kvm totalyta, kr                   | 7 300      | 7 300      | 7 300      | 7 300      |
| Sparande / kvm totalyta, kr                        | 98         | 115        | 200        | 173        |
| Elkostnad / kvm totalyta, kr                       | 55         | 49         | 53         | 68         |
| Värmekostnad / kvm totalyta, kr                    | 171        | 164        | 150        | 142        |
| Vattenkostnad / kvm totalyta, kr                   | 52         | 38         | 22         | 21         |
| Energikostnad / kvm totalyta, kr                   | 277        | 251        | 225        | 230        |
| Genomsnittlig skuldränta (%)                       | 1,19       | 0,70       | 0,58       | 0,82       |
| Räntekänslighet (%)                                | 8,73       | 9,53       | 9,53       | 9,53       |

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

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

**Skuldsättning** - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

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

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

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

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

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

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

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

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

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

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

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

## Upplysning vid förlust

Det negativa resultatet för räkenskapsåret beror främst på genomförda reparationer, samt ökade räntekostnader och generellt höjda driftskostnader för fastigheten. Mer information återfinns under avsnittet Väsentliga händelser under räkenskapsåret.

Styrelsen avser att vid den kommande årsstämman fastställa beslut om storleken på en kommande hyreshöjning.

## Förändringar i eget kapital

|                       | 2024-12-31        | DISPONERING AV<br>FÖREGÅENDE ÅRS<br>RESULTAT | DISPONERING AV<br>ÖVRIGA POSTER | 2025-12-31        |
|-----------------------|-------------------|----------------------------------------------|---------------------------------|-------------------|
| Insatser              | 20 470 000        | -                                            | -                               | 20 470 000        |
| Fond, yttre underhåll | 899 506           | -                                            | -181 619                        | 717 887           |
| Balanserat resultat   | -1 816 511        | -380 019                                     | 181 619                         | -2 014 911        |
| Årets resultat        | -380 019          | 380 019                                      | -111 269                        | -111 269          |
| <b>Eget kapital</b>   | <b>19 172 976</b> | <b>0</b>                                     | <b>-111 269</b>                 | <b>19 061 707</b> |

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

|                     |                   |
|---------------------|-------------------|
| Balanserat resultat | -2 014 911        |
| Årets resultat      | -111 269          |
| <b>Totalt</b>       | <b>-2 126 180</b> |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

|                                      |                   |
|--------------------------------------|-------------------|
| Reservering fond för yttre underhåll | 132 600           |
| Balanseras i ny räkning              | -2 258 780        |
|                                      | <b>-2 126 180</b> |

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

## Resultaträkning

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER                           | NOT           | 2025            | 2024            |
|---------------------------------------------------|---------------|-----------------|-----------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                            |               |                 |                 |
| Nettoomsättning                                   | 2             | 669 096         | 612 708         |
| Övriga rörelseintäkter                            | 3             | 16 157          | 0               |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                      |               | <b>685 253</b>  | <b>612 708</b>  |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |               |                 |                 |
| Driftskostnader                                   | 4, 5, 6, 7, 8 | -455 614        | -686 198        |
| Övriga externa kostnader                          | 9             | -84 370         | -81 178         |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |               | -190 044        | -192 299        |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |               | <b>-730 027</b> | <b>-959 675</b> |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                            |               | <b>-44 774</b>  | <b>-346 967</b> |
| <b>Finansiella poster</b>                         |               |                 |                 |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter         |               | 3 341           | 8 589           |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        | 10            | -69 835         | -41 641         |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |               | <b>-66 494</b>  | <b>-33 052</b>  |
| <b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>          |               | <b>-111 269</b> | <b>-380 019</b> |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                             |               | <b>-111 269</b> | <b>-380 019</b> |

# Balansräkning

| TILLGÅNGAR                                   | NOT    | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|----------------------------------------------|--------|------------|------------|
| <b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>                 |        |            |            |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>      |        |            |            |
| Byggnad och mark                             | 11, 17 | 23 209 774 | 23 393 650 |
| Maskiner och inventarier                     | 12     | 69 404     | 75 572     |
| Summa materiella anläggningstillgångar       |        | 23 279 178 | 23 469 222 |
| SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR                  |        | 23 279 178 | 23 469 222 |
| <b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>                 |        |            |            |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>               |        |            |            |
| Kund- och avgiftsfordringar                  |        | 3 046      | 3 160      |
| Övriga fordringar                            | 13     | 675 817    | 588 990    |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 14     | 55 765     | 66 367     |
| Summa kortfristiga fordringar                |        | 734 628    | 658 517    |
| <b>Kassa och bank</b>                        |        |            |            |
| Kassa och bank                               |        | 1 123 464  | 1 124 955  |
| Summa kassa och bank                         |        | 1 123 464  | 1 124 955  |
| SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR                  |        | 1 858 092  | 1 783 472  |
| SUMMA TILLGÅNGAR                             |        | 25 137 270 | 25 252 694 |

# Balansräkning

| EGET KAPITAL OCH SKULDER                     | NOT    | 2025-12-31        | 2024-12-31        |
|----------------------------------------------|--------|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL</b>                          |        |                   |                   |
| <b>Bundet eget kapital</b>                   |        |                   |                   |
| Medlemsinsatser                              |        | 20 470 000        | 20 470 000        |
| Fond för yttre underhåll                     |        | 717 887           | 899 506           |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |        | <b>21 187 887</b> | <b>21 369 506</b> |
| <b>Fritt eget kapital</b>                    |        |                   |                   |
| Balanserat resultat                          |        | -2 014 911        | -1 816 511        |
| Årets resultat                               |        | -111 269          | -380 019          |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |        | <b>-2 126 180</b> | <b>-2 196 530</b> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL</b>                    |        | <b>19 061 707</b> | <b>19 172 976</b> |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |        |                   |                   |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |        | <b>0</b>          | <b>0</b>          |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |        |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  | 15, 17 | 5 840 000         | 5 840 000         |
| Leverantörsskulder                           |        | 77 298            | 81 527            |
| Skatteskulder                                |        | 57 018            | 54 723            |
| Övriga kortfristiga skulder                  |        | 900               | 0                 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 16     | 100 347           | 103 468           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |        | <b>6 075 563</b>  | <b>6 079 718</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |        | <b>25 137 270</b> | <b>25 252 694</b> |

## Kassaflödesanalys

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER                                                         | 2025             | 2024             |
|---------------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>                                                 |                  |                  |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                          | <b>-44 774</b>   | <b>-346 967</b>  |
| <b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>                         |                  |                  |
| Årets avskrivningar                                                             | 190 044          | 192 299          |
|                                                                                 | <b>145 270</b>   | <b>-154 668</b>  |
| Erhållen ränta                                                                  | 3 341            | 8 589            |
| Erlagd ränta                                                                    | -78 407          | -41 641          |
| <b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> | <b>70 203</b>    | <b>-187 720</b>  |
| <b>Förändring i rörelsekapital</b>                                              |                  |                  |
| Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar                               | 31 778           | 413              |
| Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder                                  | 4 417            | 33 398           |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                 | <b>106 398</b>   | <b>-153 909</b>  |
| <b>Investeringsverksamheten</b>                                                 |                  |                  |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                 | <b>0</b>         | <b>0</b>         |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                                                |                  |                  |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>                                  | <b>0</b>         | <b>0</b>         |
| <b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>                                                         | <b>106 398</b>   | <b>-153 909</b>  |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>                                           | <b>1 690 577</b> | <b>1 844 486</b> |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>                                             | <b>1 796 975</b> | <b>1 690 577</b> |

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Välten 2 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                  | 0,89 % |
| Maskiner och inventarier | 5,00 % |

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

#### Omsättningstillgångar

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

#### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till 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.

#### 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 | 620 340        | 563 952        |
| Kabel-TV/Bredband     | 48 756         | 48 756         |
| <b>Summa</b>          | <b>669 096</b> | <b>612 708</b> |

### NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

|                         | 2025          | 2024     |
|-------------------------|---------------|----------|
| Öres- och kronutjämning | 1             | 0        |
| Övriga rörelseintäkter  | 16 156        | 0        |
| <b>Summa</b>            | <b>16 157</b> | <b>0</b> |

### NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

|                   | 2025          | 2024          |
|-------------------|---------------|---------------|
| Fastighetsskötsel | 2 383         | 1 955         |
| Städning          | 15 852        | 15 852        |
| Övrigt            | 0             | 11 196        |
| <b>Summa</b>      | <b>18 235</b> | <b>29 003</b> |

### NOT 5, REPARATIONER

|                               | 2025          | 2024          |
|-------------------------------|---------------|---------------|
| Dörrar och lås/porttele       | 0             | 5 888         |
| VA                            | 8 340         | 0             |
| Värme                         | 21 690        | 0             |
| El                            | 0             | 14 085        |
| Försäkringsärende/vattenskada | 21 935        | 0             |
| <b>Summa</b>                  | <b>51 965</b> | <b>19 973</b> |

### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

|                     | 2025     | 2024           |
|---------------------|----------|----------------|
| Trapphus/port/entré | 0        | 91 825         |
| Ventilation         | 0        | 187 594        |
| <b>Summa</b>        | <b>0</b> | <b>279 419</b> |

### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

|              | 2025           | 2024           |
|--------------|----------------|----------------|
| Fastighetsel | 43 650         | 39 351         |
| Uppvärmning  | 136 412        | 131 079        |
| Vatten       | 41 898         | 30 069         |
| Sophämtning  | 28 105         | 27 469         |
| <b>Summa</b> | <b>250 065</b> | <b>227 968</b> |

## NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

|                        | 2025           | 2024           |
|------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsförsäkringar | 30 114         | 28 477         |
| Kabel-TV               | 25 064         | 24 944         |
| Bredband               | 50 863         | 48 704         |
| Fastighetsskatt        | 29 308         | 27 710         |
| <b>Summa</b>           | <b>135 349</b> | <b>129 835</b> |

## NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

|                              | 2025          | 2024          |
|------------------------------|---------------|---------------|
| Förbrukningsmaterial         | 12 134        | 10 263        |
| Övriga förvaltningskostnader | 10 609        | 14 237        |
| Revisionsarvoden             | 21 375        | 17 875        |
| Ekonomisk förvaltning        | 40 252        | 38 804        |
| <b>Summa</b>                 | <b>84 370</b> | <b>81 178</b> |

## NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

|                                                     | 2025          | 2024          |
|-----------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut | 69 295        | 40 880        |
| Övriga räntekostnader                               | 540           | 761           |
| <b>Summa</b>                                        | <b>69 835</b> | <b>41 641</b> |

## NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

|                                               | 2025-12-31        | 2024-12-31        |
|-----------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>          |                   |                   |
| Ingående                                      | 26 020 000        | 26 020 000        |
| <b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b> | <b>26 020 000</b> | <b>26 020 000</b> |
| <b>Ackumulerad avskrivning</b>                |                   |                   |
| Ingående                                      | -2 626 350        | -2 442 474        |
| Årets avskrivning                             | -183 876          | -183 876          |
| <b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>       | <b>-2 810 226</b> | <b>-2 626 350</b> |
| <b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>         | <b>23 209 774</b> | <b>23 393 650</b> |
| <i>I utgående restvärde ingår mark med</i>    | <i>5 360 120</i>  | <i>5 360 120</i>  |
| <b>Taxeringsvärde</b>                         |                   |                   |
| Taxeringsvärde byggnad                        | 28 000 000        | 17 000 000        |
| Taxeringsvärde mark                           | 16 200 000        | 15 600 000        |
| <b>Summa</b>                                  | <b>44 200 000</b> | <b>32 600 000</b> |

| NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER              | 2025-12-31      | 2024-12-31      |
|-----------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| <b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>          |                 |                 |
| Ingående                                      | 232 166         | 232 166         |
| <b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b> | <b>232 166</b>  | <b>232 166</b>  |
| <b>Ackumulerad avskrivning</b>                |                 |                 |
| Ingående                                      | -156 594        | -148 171        |
| Årets avskrivning                             | -6 168          | -8 423          |
| <b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>       | <b>-162 762</b> | <b>-156 594</b> |
| <b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>         | <b>69 404</b>   | <b>75 572</b>   |

| NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR | 2025-12-31     | 2024-12-31     |
|---------------------------|----------------|----------------|
| Skattekonto               | 2 306          | 23 368         |
| Nabo Klientmedelskonto    | 173 773        | 154 273        |
| Borgo                     | 499 738        | 411 348        |
| <b>Summa</b>              | <b>675 817</b> | <b>588 990</b> |

| NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER | 2025-12-31    | 2024-12-31    |
|------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter  | 2 376         | 2 268         |
| Försäkringspremier                                   | 34 109        | 32 762        |
| Kabel-TV                                             | 6 372         | 6 266         |
| Bredband                                             | 1 739         | 13 764        |
| Förvaltning                                          | 11 169        | 11 307        |
| <b>Summa</b>                                         | <b>55 765</b> | <b>66 367</b> |

| NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT | VILLKORS-<br>ÄNDRINGSDAG | RÄNTESATS<br>2025-12-31 | SKULD<br>2025-12-31 | SKULD<br>2024-12-31 |
|-------------------------------------|--------------------------|-------------------------|---------------------|---------------------|
| Stadshypotek                        | 2026-03-30               | 2,65 %                  | 5 840 000           | 5 840 000           |
| <b>Summa</b>                        |                          |                         | <b>5 840 000</b>    | <b>5 840 000</b>    |
| Varav kortfristig del               |                          |                         | 5 840 000           | 5 840 000           |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 5 840 000 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     |
|-----------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 22 632         | 17 500         |
| El                                                  | 3 733          | 3 486          |
| Uppvärmning                                         | 18 224         | 18 152         |
| Utgiftsräntor                                       | 0              | 8 572          |
| Förutbetalda avgifter/hyror                         | 55 758         | 55 758         |
| <b>Summa</b>                                        | <b>100 347</b> | <b>103 468</b> |

#### NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

|                      | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|----------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckning | 15 720 000 | 15 720 000 |

#### NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Styrelsen avser att under 2026 se över föreningens lånevillkor.

## Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-27.

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

Solna

---

Anna Svensson Wennström  
Styrelse

---

Jacob Erik Rapp  
Styrelse

---

Emil Bylund Åberg  
Styrelse

---

Jenny Lindvere  
Styrelse

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

---

BoRevision i Sverige AB  
Per Niclas Wärenfeldt  
Revisor



## Document summary

# Document history

**COMPLETED BY ALL:**

12.05.2026 15:09

**SENT BY OWNER:**

Nabo Digital signering • 28.04.2026 07:45

**DOCUMENT ID:**

HyEtta6pbx

**ENVELOPE ID:**

HyVYFapaWI-HyEtta6pbx

**DOCUMENT NAME:**

Brf Välten 2, 769609-2852 - Årsredovisning 2025-12-31.  
pdf

17 pages

**SHA-512:**

f4f5746d3e4ec259ac3084cc59ca70de2188336ad9721c  
439579e30acad231b19bbbae2675d6beddbba8e4fda45  
b9c104f1e822aced41aed3a2597891e0b6a5

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. JENNY LINDVERE<br>jennyvindvere@hotmail.com              |  Signed<br>Authenticated   | 04.05.2026 17:29<br>04.05.2026 17:28 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 176.10.246.247 |
| 2. Jacob Erik Rapp<br>jacobrapp984@gmail.com                |  Signed<br>Authenticated   | 04.05.2026 17:50<br>04.05.2026 17:47 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 176.10.246.250 |
| 3. Emil Oskar Åberg<br>emilbylundaberg@gmail.com            |  Signed<br>Authenticated   | 05.05.2026 11:54<br>05.05.2026 11:53 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 94.234.86.160  |
| 4. ANNA SVENSSON WENN STRÖM<br>anna.wennstrom@gmail.com     |  Signed<br>Authenticated   | 05.05.2026 22:46<br>05.05.2026 22:44 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 176.10.246.246 |
| 5. Per Niclas Wärenfeldt<br>niclas.warenfeldt@borevision.se |  Signed<br>Authenticated | 12.05.2026 15:09<br>12.05.2026 15:08 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 158.174.108.46 |

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

## Attachments

No attachments related to this document

## Custom events

No custom events related to this document

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

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Välten 2, org.nr. 769609-2852

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Välten 2 för räkenskapsåret 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 Standards on Auditing (ISA) 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 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 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, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Välten 2 för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar 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:

- 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.

Uppsala

Digitalt signerad av

Niclas Wärenfeldt  
BoRevision i Sverige AB  
Av föreningen vald revisor



# Document history

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

12.05.2026 15:08

**SENT BY OWNER:**

Nabo Digital signing • 28.04.2026 07:45

**DOCUMENT ID:**

HkSFFTTTWe

**ENVELOPE ID:**

SySYK6aa-e-HkSFFTTTWe

**DOCUMENT NAME:**

Revisionsberättelse Brf Välten 2.pdf

2 pages

**SHA-512:**

bf2465028269f60fcbeb0e84b5577efc9c1f290b236a7ee  
bfd7ee6e44ebaeb8dcf02db3bee3fc880c11176253cd457  
9d6d06d8a932f1cc2e1ad9fcc73b8a5d84

## Activity log

| RECIPIENT                       | ACTION*       | TIMESTAMP (CET)  | METHOD | DETAILS            |
|---------------------------------|---------------|------------------|--------|--------------------|
| 1. Per Niclas Wärenfeldt        | Signed        | 12.05.2026 15:08 | eID    | Swedish BankID     |
| niclas.warenfeldt@borevision.se | Authenticated | 08.05.2026 16:21 | Low    | IP: 158.174.108.46 |

\* 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