

# Årsredovisning 2025

Brf Vallfarten 1

769606-0537



 **nabo**

# Välkommen till årsredovisningen för Brf Vallfarten 1

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. 3
Flerårsöversikt .....	s. 4
Upplysning vid förlust .....	s. 4
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. 16</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 Stockholm.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2000-08-28. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades och nuvarande stadgar registrerades 2022-10-14 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:

<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Förvärv</u>	<u>Kommun</u>
Vallfarten 1	2008	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

If Skadeförsäkring AB

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1978.

Föreningen har 2 hyreslägenheter och 14 bostadsrätter om totalt 1 225 kvm och 4 lokaler om 83 kvm. Byggnadernas totalyta är 1 308 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Björn Carlsson	Ordförande
Caroline Ståhle	Styrelseledamot
Jessica Eklund	Styrelseledamot
Samuel Berglund	Styrelseledamot
Victor Nicolausson	Styrelseledamot
Julius Felix Errol E R Elfgren	Suppleant

### Valberedning

Jenny Forslund

## Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen två i förening av ledamöterna

## Revisorer

Marie Nordlander Auktoriserad revisor Parameter revision

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-13.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2046. Underhållsplanen uppdaterades 2017.

## Utförda historiska underhåll

- 2020** ● Låsbyte
  - Energisparande åtgärder
  - Lagning av skada på fasad
  - En tvättmaskin är utbytt
- 2021** ● Fönsterrenovering
  - Byte av belysning på gården samt i trapphus Härbärgesvägen 2
- 2025** ● Översyn och målning av tak samt byte av trasiga takpannor
  - Säkerhetswire monterad på taket

## Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning Nabo Group AB

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

Under året har arbetet med att ombilda en större lokal till två nya bostadslägenheter samt en mindre lokal färdigställts. Detta har möjliggjort en större amortering på föreningens lån, vilket har bidragit till att sänka föreningens skuldsättning till en mer rimlig nivå i förhållande till föreningens storlek.

Styrelsen har även arbetat med att se över föreningens löpande kostnader. Detta arbete har bland annat resulterat i en betydande sänkning av föreningens försäkringspremie. Den lägre premien kommer dock att få full effekt först under 2026.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-05-01 med -14%.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 22 st. Tillkommande medlemmar under året var 4 och avgående medlemmar under året var 0. Vid räkenskapsårets slut fanns det 26 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 0 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 251 727	1 087 689	1 186 810	1 111 932
Resultat efter fin. poster	-211 300	-549 762	-215 285	55 954
Soliditet (%)	88	54	52	53
Yttre fond	493 071	377 652	262 233	146 814
Taxeringsvärde	43 962 000	38 473 000	38 473 000	38 473 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	830	941	777	718
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	71,2	82,4	62,5	62,0
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	3 696	19 559	11 912	12 158
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	3 125	13 464	8 200	8 370
Sparande / kvm totalyta, kr	122	-315	-76	119
Elkostnad / kvm totalyta, kr	50	45	29	26
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	194	186	168	146
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	68	59	48	38
Energikostnad / kvm totalyta, kr	312	290	245	211
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,77	3,38	2,80	1,79
Räntekänslighet (%)	4,45	20,79	15,32	16,92

**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.

## Uppllysning vid förlust

Föreningen redovisar för året ett negativt resultat. Detta förklaras främst av flera kostnader av engångskaraktär under året. Bland annat har föreningen haft kostnader för underhåll av taket samt tilläggskostnader i samband med ombildningen av lokalen till nya lägenheter och en mindre lokal.

Därutöver har föreningen haft ökade advokatkostnader kopplade till ett ärende avseende en otillåten andrahandsuthyrning.

Ärendet är nu avslutat, varför dessa kostnader inte förväntas kvarstå framgent.

Styrelsen bedömer att det negativa resultatet därmed i huvudsak är hänförligt till tillfälliga kostnader och inte indikerar några långsiktiga ekonomiska problem för föreningen. Det bör även beaktas att redovisade avskrivningar påverkar resultatet men inte föreningens likviditet.

## Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	15 899 449	-	1 251 266	17 150 715
Upplåtelseavgifter	8 694 461	-	7 548 734	16 243 195
Fond, yttre underhåll	377 652	-	115 419	493 071
Balanserat resultat	-1 762 341	-549 762	-115 419	-2 427 522
Årets resultat	-549 762	549 762	-211 300	-211 300
<b>Eget kapital</b>	<b>22 659 459</b>	<b>0</b>	<b>8 588 700</b>	<b>31 248 159</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-2 427 522
Årets resultat	-211 300
<b>Totalt</b>	<b>-2 638 822</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	131 886
Att från yttre fond i anspråk ta	-220 349
Balanseras i ny räkning	-2 550 359
	<b>-2 638 822</b>

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

# Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	1 251 727	1 087 689
Övriga rörelseintäkter	3	36 567	9 215
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 288 294</b>	<b>1 096 904</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 053 400	-742 477
Övriga externa kostnader	9	-99 450	-270 208
Personalkostnader	10	0	-19 710
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-150 984	-109 824
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 303 834</b>	<b>-1 142 219</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-15 540</b>	<b>-45 315</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		7 208	5 911
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-202 968	-510 358
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-195 760</b>	<b>-504 447</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-211 300</b>	<b>-549 762</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-211 300</b>	<b>-549 762</b>

## Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	12, 19	32 601 212	24 519 667
Maskiner och inventarier	13	0	0
Pågående projekt	14	0	7 147 641
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>32 601 212</b>	<b>31 667 308</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>32 601 212</b>	<b>31 667 308</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		71 318	13 958
Övriga fordringar	15	63 205	10 200 008
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	171 536	59 283
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>306 059</b>	<b>10 273 249</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		2 778 296	142 896
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>2 778 296</b>	<b>142 896</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>3 084 356</b>	<b>10 416 145</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>35 685 567</b>	<b>42 083 453</b>

## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		33 393 910	24 593 910
Fond för yttre underhåll		493 071	377 652
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>33 886 981</b>	<b>24 971 562</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-2 427 522	-1 762 341
Årets resultat		-211 300	-549 762
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-2 638 822</b>	<b>-2 312 103</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>31 248 159</b>	<b>22 659 459</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	0	3 190 300
Övriga långfristiga skulder		0	75 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>3 265 300</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	4 088 000	15 605 977
Leverantörsskulder		42 690	275 261
Skatteskulder		88 754	49 550
Övriga kortfristiga skulder		12 627	13 187
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	205 338	214 720
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>4 437 409</b>	<b>16 158 694</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>35 685 567</b>	<b>42 083 453</b>

## Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-15 540</b>	<b>-45 315</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	150 984	109 824
	<b>135 444</b>	<b>64 509</b>
Erhållen ränta	7 208	5 911
Erlagd ränta	-229 241	-514 963
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>-86 589</b>	<b>-444 543</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	9 967 190	-10 062 641
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-177 036	83 327
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>9 703 566</b>	<b>-10 423 858</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-1 084 888	-6 977 191
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-1 084 888</b>	<b>-6 977 191</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Bundet eget kapital	8 800 000	10 050 000
Upptagna lån	1 000 000	8 933 471
Amortering av lån	-15 708 277	-1 585 042
Depositioner	-75 000	0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-5 983 277</b>	<b>17 398 429</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>2 635 400</b>	<b>-2 619</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>142 896</b>	<b>145 515</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>2 778 296</b>	<b>142 896</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Vallfarten 1 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	0,50 %
Fastighetsförbättringar	2,00 - 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. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

#### Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

## NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	893 600	880 932
Hysesintäkter, bostäder	154 422	142 428
Hysesintäkter, lokaler	165 204	37 204
Deb. fastighetsskatt, moms	3 661	0
Kabel-TV/Bredband	28 480	26 880
Övriga intäkter	6 360	245
<b>Summa</b>	<b>1 251 727</b>	<b>1 087 689</b>

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Öres- och kronutjämning	-5	-2
Övriga intäkter	9 864	7 500
Återvunnen moms	26 222	0
Övriga rörelseintäkter	486	1 717
<b>Summa</b>	<b>36 567</b>	<b>9 215</b>

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	13 329	26 171
Städning	29 819	17 043
Besiktning och service	57 823	40 562
Trädgårdsarbete	1 697	344
Övrigt	7 625	6 250
<b>Summa</b>	<b>110 293</b>	<b>90 370</b>

## NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Bostäder VVS	4 125	0
Dörrar och lås/porttele	1 325	22 298
VA	2 500	1 163
EI	4 806	2 562
Tak	3 140	0
Fönster	15 975	5 400
Temp. rep und eller projekt	43 750	0
<b>Summa</b>	<b>75 621</b>	<b>31 423</b>

#### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Tak	220 349	0
<b>Summa</b>	<b>220 349</b>	<b>0</b>

#### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	64 886	63 047
Uppvärmning	254 164	259 974
Vatten	88 460	82 132
Sophämtning	44 905	29 592
<b>Summa</b>	<b>452 415</b>	<b>434 745</b>

#### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	101 094	95 469
Kabel-TV	4 788	4 716
Bredband	49 637	36 204
Fastighetsskatt	39 204	49 550
<b>Summa</b>	<b>194 723</b>	<b>185 939</b>

#### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	2 513	480
Övriga förvaltningskostnader	54 471	183 344
Juridiska kostnader	92 722	27 944
Konstaterade kundförluster	-112 514	0
Revisionsarvoden	22 875	21 006
Ekonomisk förvaltning	39 382	37 433
<b>Summa</b>	<b>99 450</b>	<b>270 208</b>

#### NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	0	15 000
Sociala avgifter	0	4 710
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>19 710</b>

## NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	202 618	510 491
Övriga räntekostnader	350	-133
<b>Summa</b>	<b>202 968</b>	<b>510 358</b>

## NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	26 280 829	26 280 829
Årets inköp	8 232 529	0
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>34 513 358</b>	<b>26 280 829</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-1 761 162	-1 651 338
Årets avskrivning	-150 984	-109 824
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-1 912 146</b>	<b>-1 761 162</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>32 601 212</b>	<b>24 519 667</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>8 415 405</i>	<i>8 415 405</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	23 244 000	16 143 000
Taxeringsvärde mark	20 718 000	22 330 000
<b>Summa</b>	<b>43 962 000</b>	<b>38 473 000</b>

## NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	31 606	31 606
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>31 606</b>	<b>31 606</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-31 606	-31 606
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-31 606</b>	<b>-31 606</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### NOT 14, PÅGÅENDE PROJEKT

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående balans	7 147 641	170 450
Årets investeringar	1 565 547	9 314 496
Omfört till Byggnad	-8 713 188	-2 337 305
<b>Summa pågående arbeten</b>	<b>0</b>	<b>7 147 641</b>

### NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	67 137	5 082
Övriga fordringar	6 446	10 056 724
Redovisningskonto moms	-10 378	138 202
<b>Summa</b>	<b>63 205</b>	<b>10 200 008</b>

### NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8 057	15 708
Fastighetsskötsel	0	0
Försäkringspremier	25 683	24 192
Kabel-TV	1 208	1 197
Bredband	11 031	9 051
Förvaltning	16 896	9 135
Upplupna hyror, avgifter	108 661	0
<b>Summa</b>	<b>171 536</b>	<b>59 283</b>

### NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Stadshypotek	2026-01-30	1,11 %	3 190 300	3 226 900
Stadshypotek	2025-01-30	4,30 %		3 497 124
Stadshypotek	2025-03-30	4,13 %		3 564 236
Stadshypotek	2026-09-30	2,79 %	897 700	917 500
Stadshypotek	2024-12-30	4,89 %		990 517
Stadshypotek	2025-01-30	4,75 %		2 000 000
Stadshypotek	2025-01-30	5,10 %		4 600 000
<b>Summa</b>			<b>4 088 000</b>	<b>18 796 277</b>
Varav kortfristig del			4 088 000	15 605 977

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 3 806 000 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 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA  
INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
El	5 069	6 292
Uppvärmning	33 349	33 495
Utgiftsräntor	4 034	30 307
Vatten	22 193	20 599
Löner	12 000	12 000
Sociala avgifter	3 770	3 770
Förutbetalda avgifter/hyror	106 677	90 011
Beräknat revisionsarvode	18 246	18 246
<b>Summa</b>	<b>205 338</b>	<b>214 720</b>

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	19 204 276	19 204 276

## Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-28.

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

Stockholm

---

Björn Carlsson  
Ordförande

---

Caroline Ståhle  
Styrelseledamot

---

Jessica Eklund  
Styrelseledamot

---

Samuel Berglund  
Styrelseledamot

---

Victor Nicolausson  
Styrelseledamot

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

---

Parameter revision  
Marie Nordlander  
Auktoriserad revisor



# Document history

## 📄 Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

29.04.2026 21:23

**SENT BY OWNER:**

Nabo Digital signering · 28.04.2026 14:09

**DOCUMENT ID:**

BySKXQR6WI

**ENVELOPE ID:**

r1VKm70pbl-BySKXQR6WI

**DOCUMENT NAME:**

Brf Vallfarten 1, 769606-0537 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

18 pages

**SHA-512:**

cffb53134db0b595306e1caef7d84ea27e140bc7d28ead  
871ce596d0281b9723077f3e76ac0b22b48a16ee7a604a  
486ffaf4227bddde74b38165647f2d29384

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. PIA CAROLINE STÅHLE caroline.stahle@nxt-level.se	 Signed Authenticated	28.04.2026 14:18 28.04.2026 14:17	eID Low	Swedish BankID IP: 85.24.210.250
2. ERIK SAMUEL BERGLUND samuelb82@icloud.com	 Signed Authenticated	28.04.2026 14:25 28.04.2026 14:24	eID Low	Swedish BankID IP: 85.229.143.189
3. VICTOR NICOLAUSSEN victor.nicolausson@gmail.com	 Signed Authenticated	29.04.2026 10:13 29.04.2026 10:12	eID Low	Swedish BankID IP: 85.229.132.123
4. Björn Carlsson styrbjornen@gmail.com	 Signed Authenticated	29.04.2026 11:22 29.04.2026 11:22	eID Low	Swedish BankID IP: 212.85.92.199
5. Jessica Christina Eklund jessica_eklund@hotmail.se	 Signed Authenticated	29.04.2026 19:15 29.04.2026 16:22	eID Low	Swedish BankID IP: 85.229.130.82
6. INGRID MARIE NORDLANDER marie.nordlander@parameterrevision.se	 Signed Authenticated	29.04.2026 21:23 29.04.2026 21:20	eID Low	Swedish BankID IP: 20.91.235.133

\* 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 Vallfarten 1  
Org.nr. 769606-0537

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Vallfarten 1 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 Standard on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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 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 uppger, 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 upphöra med verksamheten.

### 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:

- 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. 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 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.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- 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.

- 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 Vallfarten 1 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.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Parameter Revision AB

Marie Nordlander

Auktoriserad revisor



# Document history

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

29.04.2026 21:22

**SENT BY OWNER:**

Nabo Digital signering · 28.04.2026 14:09

**DOCUMENT ID:**

rk-HtQ7Cpbl

**ENVELOPE ID:**

Sy4YmmA6Zl-rk-HtQ7Cpbl

**DOCUMENT NAME:**

001 Revisionsberättelser ISA\_Föreningar Brf Vallfarten 1 2025.pdf

2 pages

**SHA-512:**

420c6dd3ad8d630deab0d04a55723e0dde384e547f169  
688aaf28e69357b8dcc024421a263a40d1b7f01e4dd51  
984e70ad3067298003a0d7a3f3e84c82568cb

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. INGRID MARIE NORDLAN DER	Signed	29.04.2026 21:22	eID	Swedish BankID
marie.nordlander@param eterrevision.se	Authenticated	29.04.2026 21:19	Low	IP: 20.91.235.133

\* 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