

Årsredovisning

för

Brf Valvet i Tumba

769607-0007

Räkenskapsåret

2025-01-01 - 2025-12-31

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1-6
Resultaträkning	7
Balansräkning	8-9
Kassaflödesanalys	10
Noter	11-16
Revisionsberättelse	Bil.



Styrelsen för Brf Valvet i Tumba får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

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.

Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder.

- Föreningen har under 2020 färdigställt en underhållsplan för fastigheten. Denna påvisar att underhållsbehovet för den kommande 9 års perioden är 1 080 000 kr. Med hänsyn taget till tidigare avsatta medel till yttre underhållsfonden föreslås en årlig avsättning till fond för yttre underhåll med 120 000 kr/år de kommande 9 åren.

- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. Fonden redovisas under avsnittet Förändring av eget kapital senare i denna förvaltningsberättelse.

- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information se noten Övriga skulder till kreditinstitut.

- Årsavgifterna för boendet kommer att höjas med 3 % den 1 januari 2026. Detta för att kompensera prisökningar och taxehöjningar.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättsinnehavare.



Allmänt om verksamheten

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2007-11-20. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2011-05-19 och nuvarande stadgar registrerades 2022-05-04 hos Bolagsverket. Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Fastighetsfakta

Bostadsrättsföreningen Valvet i Tumba äger fastigheten och marken Kronan 7 i Botkyrka Kommun. På fastigheten finns 2 st flerbostadshus med totalt 33 st lägenheter som samtliga upplåtits med bostadsrätt. Fastigheten har adress Myntvägen 10-12 i Tumba.

Fastigheten bebyggdes 2010-2011 och fastighetens värdeår är fastställt till 2011.

Samfällighetsföreningen har som uppgift att driva och förvalta gemensamhetsanläggningarna Botkyrka Kronan GA:5 och Botkyrka GA:6. I samfälligheten ingår fastigheterna Kronan 2 - Kronan 10 i Botkyrka kommun.

Botkyrka Kronan GA:5 innefattar vägar, avloppsanläggning för dagvatten, elledningar och gatubelysning till tillfarstvägar inom området samt grönområden och gästparkeringar inom området.

Botkyrka GA:6 innefattar garage och boendeparkeringar till fastigheterna Kronan 2-Kronan 10.

Lägenheter och lokaler

Föreningens 33 lägenheter är fördelade på följande sätt:

1 Rok	5 st
2 Rok	22 st
3 Rok	5 st
4 Rok	1 st

Byggnadernas totala bostadsyta (BOA) är enligt taxeringsbeskedet 1 911 Kvm.

Nuvarande Taxeringsvärde:	40 000 000 kr
Föregående års Taxeringsvärde:	42 400 000 kr

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Trygg Hansa. I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen. Hemförsäkring tecknas enskilt av bostadsrättsinnehavaren.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen utförs av Emvix Förvaltning & Byggservice AB enligt tecknat förvaltningsavtal.

I övrigt har föreningen följande tecknade avtal:

Leverantör

FG Städteam
Södertörns Fjärrvärme
Botkyrka kommun
SRV Återvinning
Telia
Vattenfall
Det Gröna Ute- & Innemiljö AB
Tumba Park samfällighetsförening

Avtal

Trappstädning
Leverantör av fjärrvärme
Leverantör av Vatten och Avlopp
Sophämtning
Internet- och telefonileverantör
Elnät- och Elhandelsleverantör
Trädgårdsskötsel
Fördelning av gemensamt upphandlad snöröjning

Styrelse och övriga funktionärer

Sedan föreningens ordinarie stämma 2025-05-12 har styrelsen haft följande sammansättning:

Ordinarie Ledamöter

Namn		Vald t.o.m. stämman
Yongtao Xue Franzén	Ordförande	2026
Gonnie Haenraets		2027
Jan Undhjem		2027
William Franzén		2027

Suppleant

Gani Tahiri		2026
-------------	--	------

Revisor

Ordinarie revisor: Tomas Ericson, auktoriserad revisor, Borev Revision AB
Revisorssuppleant: Peter Lindqvist, utsedd revisorssuppleant av Borev Revision AB

Föreningen har sitt säte i Botkyrka kommun, Stockholms län.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fuktskador på Myntvägen 12 har åtgärdats.

Dörren till undercentralen och soprummen har målats.

Lampor på innergården har reparerats.

Omförhandlat ett av banklånen samt föreningens elavtal.

Vi har ändrat stadgarna med extra stämma, de nya stadgarna gäller från 20260310.

Stamspolat alla hushåll och gjort rörinspektion på huvudledningen på gatan.

Kärlen i soprummet har tvättats.

Medlemsinformation

Skatter och avgifter

Den kommunala fastighetsavgiften för flerbostadshus är under 2025 fastställd till 1 724 kr/lägenhet.

Från och med beskattningsår 2022 betalar föreningen full fastighetsavgift.

Medlemskap och överlåtelse

Vid årets början fanns 40 st medlemmar i föreningen.

På balansdagen 2025-12-31 fanns 41 st medlemmar i föreningens 33 bostadsrättslägenheter.

Under räkenskapsåret har 2 st (Fg år 2 st) överlåtelse beviljats av styrelsen.

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

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	2 363	2 208	2 247	1 638
Resultat efter finansiella poster	-119	49	-111	13
Soliditet (%)	77,2	77,0	76,5	76,4
Skuldsättning/kvm totalyta (kr)	6 144	6 275	6 405	6 536
Skuldsättning/kvm bostadsrättsyta (kr)	6 144	6 275	6 405	6 536
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr)	985	938	868	804
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	80	78	78	94
Sparande per kvm (kr)	194	282	282	374
Räntekänslighet (%)	5	5	6	7
Energikostnad per kvm* (kr)	258	182	276	254

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Vid beräkning av nyckeltalen relaterade till totalyta har angiven bostadsyta (BOA), som anges i fastighetstaxeringen till 1 911 kvm, använts.

*Detta är beräknat på den faktiska kostnaden som belastat Brf Valvet (det som är fakturerat Brf Penningen är exkluderat).

Uppllysning vid förlust

Föreningens underskott beror främst på ökade driftskostnader och har under året drabbats av en vattenskada. Föreningen arbetar aktivt med att se över kostnader och planerar underhållet väl. Föreningens kassaflöde är positivt.

Årsavgifterna höjdes 2026-01-01 med 3%. Vid behov kan ytterligare åtgärder bli aktuella som avgiftshöjningar eller förändring av lånen.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	36 213 450	6 183 550	441 079	-1 294 882	49 158	41 592 355
Disposition av föregående års resultat:				49 158	-49 158	0
Avsättning fond Yttre UH			120 000	-120 000		0
Årets resultat					-118 718	-118 718
Belopp vid årets utgång	36 213 450	6 183 550	561 079	-1 365 724	-118 718	41 473 637

Förslag till behandling av föreningens resultat

Styrelsen föreslår att resultatet behandlas på följande sätt (kronor):

balanserat resultat	-1 365 725
årets förlust	-118 718
	-1 484 443

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	120 000
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-44 750
i ny räkning överföres	-1 559 693
	-1 484 443

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	2 363 369	2 208 261
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		2 363 369	2 208 261
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 492 237	-1 271 861
Övriga externa kostnader	4	-158 234	-125 748
Personalkostnader	5	-75 715	-73 784
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-488 898	-488 898
Summa rörelsekostnader		-2 215 084	-1 960 291
Rörelseresultat		148 285	247 970
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		7 557	6 742
Räntekostnader och liknande resultatposter		-274 560	-205 554
Summa finansiella poster		-267 003	-198 812
Resultat efter finansiella poster		-118 718	49 158
Resultat före skatt		-118 718	49 158
Årets resultat		-118 718	49 158

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	51 281 084	51 752 904
Maskiner och andra tekniska anläggningar	7	68 312	85 390
Summa materiella anläggningstillgångar		51 349 396	51 838 294
Summa anläggningstillgångar		51 349 396	51 838 294
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	8	1 461	62
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	219 155	160 898
Summa kortfristiga fordringar		220 616	160 960
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 158 677	2 011 829
Summa kassa och bank		2 158 677	2 011 829
Summa omsättningstillgångar		2 379 293	2 172 789
SUMMA TILLGÅNGAR		53 728 689	54 011 083

Balansräkning

Not 2025-12-31 2024-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		42 397 000	42 397 000
Fond för yttre underhåll		561 079	441 079
Summa bundet eget kapital		42 958 079	42 838 079

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		-1 365 725	-1 294 882
Årets resultat		-118 718	49 158
Summa fritt eget kapital		-1 484 443	-1 245 724
Summa eget kapital		41 473 636	41 592 355

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	10	4 401 596	7 289 273
Summa långfristiga skulder		4 401 596	7 289 273

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	11	7 339 273	4 701 596
Leverantörsskulder		99 307	39 828
Skatteskulder		4 026	24 627
Övriga skulder	12	110 561	3 465
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	300 290	359 939
Summa kortfristiga skulder		7 853 457	5 129 455

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

53 728 689 54 011 083



Kassaflödesanalys

Not

2025-01-01
-2025-12-31

2024-01-01
-2024-12-31

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat	148 285	247 969
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	488 898	488 898
Erhållen ränta	7 557	6 742
Erlagd ränta	-275 057	-205 553

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

369 683 **538 056**

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar	0	3 184
Förändring av kortfristiga fordringar	-59 656	72 663
Förändring av leverantörsskulder	59 479	-60 283
Förändring av kortfristiga skulder	77 342	-2 060

Kassaflöde från den löpande verksamheten

446 848 **551 560**

Finansieringsverksamheten

Upptagna lån	-50 000	0
Amortering av lån	-250 000	-250 000

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-300 000 **-250 000**

Årets kassaflöde

146 848 **301 560**

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början 2 011 829 1 710 269

Likvida medel vid årets slut

2 158 677 **2 011 829**



Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 År
Motorvärmare + Laddstationer för elbil	10 År

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Skuld per kvm upplåten bostadsrättsyta

Samtliga lån i förhållande till föreningens totala boyta upplåten med bostadsrätt.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt

Årsavgiften i förhållande till föreningens yta upplåten med bostadsrätt.

Sparande per kvm

Justerat resultat (årets resultat + avskrivningar + planerat underhåll) i förhållande yta upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet (%)

Beräknas genom att en procent av bostadsrättsföreningens räntebärande skulder divideras med föreningens intäkter från årsavgifterna under räkenskapsåret. Syftet är att visa hur mycket av avgifterna kan behöva höjas vid ökade räntekostnader.

Årsavgiftens andel av totala rörelseintäkterna (%)

Årsavgiften i förhållande till totala rörelseintäkter.

Energikostnad per kvm

Bostadsrättsföreningens kostnad för uppvärmning, el och vatten i förhållande med ytan upplåten med bostadsrätt. Fakturerade kostnader för uppvärmning, el och vatten ingår ej i beräkningen.

I kassaflödesanalysen har förändring mellan lån från kortfristigt till långfristigt ej kommunicerats då denna förändring påverkas när lånen läggs om och är baserad på villkorsändringsdagen. Det som påverkar kassaflödet är amortering, därav har bara den delen redovisats i kassaflödesanalysen.

Not 2 Nettoomsättning

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Årsavgifter bostäder	1 881 736	1 792 130
Hyror garage och parkeringsplatser	96 844	94 045
Öres- och kronutjämning	20	-61
Vatten och värme*	296 845	256 367
Intäkt el*	70 186	58 043
Andrahandsuthyrning	11 300	0
Överlåtelse- och pantsättningsavgift	6 438	7 737
	2 363 369	2 208 261

* Har fakturerats till Brf Penningen
I föreningens årsavgifter ingår värme, vatten och bredband.

Not 3 Driftskostnader

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Uppvärmning*	446 645	423 888
El*	208 178	175 706
Vatten och avlopp*	204 575	159 228
Sophämtning	54 733	48 369
Snöröjning/sandning	10 138	29 685
Städning	49 965	45 636
Vattenskador	60 943	18 008
Serviceavtal Hissar/Hissbesiktningar	24 321	23 168
Trädgårdsskötsel	40 931	71 844
Brand- och Skalskydd	24 225	5 608
Fastighetsförsäkring	56 745	54 816
Samfällighetsavgift	58 352	63 214
Kommunal fastighetsavgift/Fastighetsskatt	56 892	53 792
Juridiskt konsultarvode och övriga konsultarvoden	28 532	17 251
Övriga förvaltningskostnader	1 138	1 260
Utförda reparationer	165 924	80 388
	1 492 237	1 271 861

* Avser den totala förbrukningen för Brf Valvet och Brf Penningen, Brf Valvet fakturerar den del som tillhör Brf Penningen. Dessa intäkter reovisas under not 2.

Not 4 Övriga externa kostnader

	2025-01-01	2024-01-01
	-2025-12-31	-2024-12-31
Tele- och datakommunikation	40 280	40 178
Revisionsarvode extern revisor	14 838	13 500
Förvaltningsarvode	51 821	49 624
Förenings-/ Styrelseomkostnader	1 790	1 610
Övriga externa kostnader	4 271	3 370
Övr serviceavtal	27 338	0
Kabel-TV	17 396	17 466
Övriga fastighetskostnader	500	0
	158 234	125 748

Not 5 Anställda och personalkostnader (mindre företag)

	2025-01-01	2024-01-01
	-2025-12-31	-2024-12-31
Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader inklusive pensionskostnader		
Styrelsearvode	58 800	57 300
Sociala avgifter	16 915	16 484
Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	75 715	73 784

Not 6 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	57 052 000	57 052 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	57 052 000	57 052 000
Ingående avskrivningar	-5 299 096	-4 827 276
Årets avskrivningar	-471 820	-471 820
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 770 916	-5 299 096
Utgående redovisat värde	51 281 084	51 752 904
Taxeringsvärden byggnader	33 000 000	33 000 000
Taxeringsvärden mark	7 000 000	9 400 000
	40 000 000	42 400 000

Not 7 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	170 780	170 780
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	170 780	170 780
Ingående avskrivningar	-85 390	-68 312
Årets avskrivningar	-17 078	-17 078
Utgående ackumulerade avskrivningar	-102 468	-85 390
Utgående redovisat värde	68 312	85 390

Not 8 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	1 461	62
	1 461	62

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	44 599	41 878
Förutbetalda kostnader bredband/tv	13 548	4 349
Förutbetalda förvaltningsarvoden Emvix	12 955	12 530
Brf Penningen värme vatten	93 970	10 070
Brf Penningen el	29 083	70 747
Förutbetalda amortering	25 000	21 324
	219 155	160 898

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats	Datum för	Lånebelopp	Lånebelopp
	%	ränteändring	2025-12-31	2024-12-31
Stadshypotek	2,980	2026-06-01	0	3 939 273
Stadshypotek	1,150	2029-06-01	4 401 596	0
Stadshypotek	0,930	2026-06-01	0	3 550 000
			4 401 596	7 489 273
Beräknad amortering nästkommade år			50 000	250 000

Lånen är av långfristig karaktär och kommer att omsättas på förfallodagen. Lån som förfaller till omförhandling inom 12 månader från balansdagen redovisas från och med 2020 som kortfristiga skulder till kreditinstitut.

Not 11 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Stadshypotek, 1,15%, villkorsändringsdag 2025-06-01	0	4 501 596
Nästa års amortering på långfristiga lån	50 000	200 000
Stadshypotek, 0,93%, villkorsändringsdag 2026-06-30	3 450 000	0
Stadshypotek, 2,98%, villkorsändringsdag 2026-06-01	3 839 273	0
	7 339 273	4 701 596

Not 12 Övriga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Redovisningskonto för moms	76 006	3 465
Personalskatt	17 640	0
Lagstadgade sociala avgifter och särskild löneskatt	16 915	0
	110 561	3 465

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda hyror och avgifter	175 232	156 061
Upplupna löner	0	57 300
Upplupna lagstadgade sociala och andra avgifter-16655	0	16 484
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	105 990	110 530
Upplupna räntekostnader	19 068	19 565
	300 290	359 940

Not 14 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Uttagna pantbrev i fastighet	14 656 000	14 656 000
	14 656 000	14 656 000

Årsredovisningen beslutades

Tumba 2026-03-12

Underskriven den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Yongtao Xue Franzén
Ordförande

Jan Undhjem

William Franzén

Gonnie Haenraets

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Peter Lindqvist
Revisor
BOREV Revision AB

Verifikat

Dokument-ID 09222115557572445281

Dokument

769607-0007 Brf Valvet i Tumba för 20250101-20251231
Huvuddokument
17 sidor
Startades 2026-03-12 12:48:24 CET (+0100) av My
Lundevall (ML)
Färdigställt 2026-03-19 16:47:52 CET (+0100)

Initierare

My Lundevall (ML)
Emvix Förvaltning & Byggservice AB
my@emvix.se
+460705272692

Signerare

Yongtao Xue-Franzén (YX)
yfranzén01@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"YONGTAO XUE FRANZÉN"
Signerade 2026-03-12 12:58:41 CET (+0100)

Jan Undhjem (JU)
jan.undhjem@hotmail.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Jan
Undhjem"
Signerade 2026-03-12 14:10:19 CET (+0100)

William Franzén (WF)
karl.william.franzen@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"WILLIAM FRANZÉN"
Signerade 2026-03-17 12:37:08 CET (+0100)

Gonnie Haenraets (GH)
gonniehaenraets@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Gonnie Monique Johanna Haenraets"
Signerade 2026-03-19 16:21:49 CET (+0100)



Verifikat

Dokument-ID 09222115557572445281

Peter Lindqvist (PL)
peter.lindqvist@borev.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Hans
Peter Lindqvist"
Signerade 2026-03-19 16:47:52 CET (+0100)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Valvet i Tumba, org.nr 769607-0007

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Valvet i Tumba för räkenskapsåret 2025-01-01 – 2025-12-31.

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 och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Valvet i Tumba för räkenskapsåret 2025-01-01 – 2025-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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:

- förtagit 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 revisionsd 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 revisionsd 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 den dag som framgår av min elektroniska signatur

Peter Lindqvist
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

19.03.2026 16:51

SENT BY OWNER:

Borev Revision · 19.03.2026 16:50

DOCUMENT ID:

BkWSj5tqZg

ENVELOPE ID:

SJggrs9Y5be-BkWSj5tqZg

DOCUMENT NAME:

Brf Valvet i Tumba -RB -2025.pdf

2 pages

SHA-512:

831de03a31b44d8a3849b5c07b71650f3e91ced45d151
73dadb6193b44156a67fb61964e53ce6d352e21dc0b3e
76737f2d4d6fdc50a6490b931c199e65d96f17

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Hans Peter Lindkvist	Signed	19.03.2026 16:51	eID	Swedish BankID
peter.lindqvist@borev.se	Authenticated	19.03.2026 16:50	Low	IP: 81.230.112.101

* 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