



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Vällingbyhöjden

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. 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 medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder, i förekommande fall mark och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Vidare att i förekommande fall uthyra kommersiella lokaler. Medlems rätt i föreningen på grund av upplåtelse utan begränsning i tiden kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2013-12-30. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2021-03-03 och nuvarande stadgar registrerades 2016-11-29 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:

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Trygg-hansa Försäkring Filial

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

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2021.

Värdeåret är 2021.

Föreningen har 15 bostadsrätter om totalt 2 002 kvm. Byggnadernas totalyta är 2 002 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Mathias Schmidt Berglin	Ordförande
Jesper Wallin	Styrelseledamot
Josephine Emelie Wild	Styrelseledamot
Linnea Ranvinge	Styrelseledamot
Maria Susana Cueto	Styrelseledamot

### Firmateckning

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

### Revisorer

Isak Olofsson Revisor WeAudit Sweden AB

### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-19.

Extra föreningsstämma hölls 2025-10-06. Uppdatering av föreningens stadgar.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 5 protokollförda sammanträden.

### Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2025 och sträcker sig fram till 2074.

Underhållsplanen uppdaterades 2025.

### Avtal med leverantörer

Boendeportal	Locka
Bredband	Telia Sverige AB
Ekonomisk förvaltning	SBC
EI	Ellevio AB
EI	GodEI Sverige AB
Fastighetsjour	Aktiebolaget Snabba Ryck
Revision	WeAudit AB
Serviceavtal hiss	Cibes
Städning trapphus	Din städerska Stockholm
VA	Stockholm vatten AB

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

#### Ekonomi

Föreningen har under året höjt avgiften med 2,5% from maj 2025 för att möta inflation och ökade driftskostnader.

#### Övriga uppgifter

Stadgar uppdaterades under verksamhetsåret och antogs vid extrastämma 2025-10-06. Bakgrunden var främst att möta uppdaterade lagkrav.

Underhållsplan togs fram av SBC under våren 2025. Aktuell underhållsplan gäller för perioden 2025-2074.

Under året har arbete med lantmäteriförrättning angående bildande av ett antal gemensamhetsanläggningar pågått, för bland annat parkering, avlopp, vägar mm. Arbetet drivs av byggherren som uppförde husen men kräver engagemang från föreningen för att det ska bli genomfört. Förrättningen är ännu inte klar men förväntas bli det under 2026.

Föreningen har tillsammans med grannföreningen Parkstaden utrett möjligheten att installera laddstolpar på föreningens parkeringsplatser med mål om genomförande under 2026.

Årlig städdag genomfördes den 11 maj 2025.

### Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen är 27 st, det har inte skett några överlåtelse under året.

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 496 857	1 422 915	1 212 699	1 088 322
Resultat efter fin. poster	-1 536 589	-1 530 317	-1 636 827	-1 371 837
Soliditet (%)	80	79	79	67
Yttre fond	240 240	180 180	-	-
Taxeringsvärde	58 110 000	58 110 000	53 279 000	53 279 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	650	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	86,9	-	-	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	9 668	9 766	9 865	9 915
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	9 668	9 766	9 865	9 915
Sparande / kvm totalyta, kr	137	140	47	174
Elkostnad / kvm totalyta, kr	10	11	14	-
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	-	-	-	-
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	35	31	25	20
Energikostnad / kvm totalyta, kr	45	42	38	20
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,28	4,26	-	-
Räntekänslighet (%)	14,31	-	-	-

**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 uppvisar ett negativt resultat för innevarande verksamhetsår. Det negativa resultatet är hänförligt till gjorda avskrivningar. Föreningen har ett ständigt fokus på kostnadsanalyser (drifts- och räntekostnader), samt ser över behovet av avgiftshöjningar årligen. Vid en återläggning av avskrivningarna uppvisar föreningen ett positivt resultat.

## Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	66 010 000	-	-	66 010 000
Upplåtelseavgifter	14 880 000	-	-	14 880 000
Fond, yttre underhåll	180 180	-	60 060	240 240
Balanserat resultat	-3 927 689	-1 530 317	-60 060	-5 518 066
Årets resultat	-1 530 317	1 530 317	-1 536 589	-1 536 589
<b>Eget kapital</b>	<b>75 612 174</b>	<b>0</b>	<b>-1 536 589</b>	<b>74 075 585</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-5 458 006
Årets resultat	-1 536 589
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-60 060
<b>Totalt</b>	<b>-7 054 655</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	3 995
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>-7 050 660</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	1 496 857	1 422 915
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 496 857</b>	<b>1 422 915</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3, 4, 5, 6, 7	-260 178	-256 808
Övriga externa kostnader	8	-148 731	-79 644
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 805 928	-1 806 251
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 214 838</b>	<b>-2 142 703</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-717 980</b>	<b>-719 788</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		14 559	27 498
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-833 168	-838 027
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-818 609</b>	<b>-810 529</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-1 536 589</b>	<b>-1 530 317</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-1 536 589</b>	<b>-1 530 317</b>

## Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	10, 15	92 753 393	94 559 321
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>92 753 393</b>	<b>94 559 321</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>92 753 393</b>	<b>94 559 321</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Varulager m.m</b>			
Förskott leverantör		53 661	56 491
<b>Summa varulager m.m</b>		<b>53 661</b>	<b>56 491</b>
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		8 825	0
Övriga fordringar	11	464 151	114 753
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	45 674	29 075
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>518 650</b>	<b>143 828</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		862 274	877 116
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>862 274</b>	<b>877 116</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 434 586</b>	<b>1 077 435</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>94 187 979</b>	<b>95 636 756</b>

## Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		80 890 000	80 890 000
Fond för yttre underhåll		240 240	180 180
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>81 130 240</b>	<b>81 070 180</b>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Balanserat resultat		-5 518 066	-3 927 689
Årets resultat		-1 536 589	-1 530 317
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>-7 054 655</b>	<b>-5 458 006</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>74 075 585</b>	<b>75 612 174</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	13, 15	19 354 500	19 552 500
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>19 354 500</b>	<b>19 552 500</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		286 980	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	470 914	472 082
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>757 894</b>	<b>472 082</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>94 187 979</b>	<b>95 636 756</b>

## Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-717 980</b>	<b>-719 788</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	1 805 928	1 806 251
	<b>1 087 948</b>	<b>1 086 463</b>
Erhållen ränta	14 559	27 498
Erlagd ränta	-833 168	-840 370
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>269 339</b>	<b>273 591</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-25 433	-13 189
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	285 812	-341 061
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>529 718</b>	<b>-80 660</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av finansiella tillgångar	0	-11 804
Avyttring av finansiella tillgångar	2 830	992
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>2 830</b>	<b>-10 812</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Upptagna lån	49 500	0
Amortering av lån	-247 500	-198 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-198 000</b>	<b>-198 000</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>334 548</b>	<b>-289 472</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>991 140</b>	<b>1 280 612</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>1 325 688</b>	<b>991 140</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Vällingbyhöjden är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Årsredovisningen har för första gången upprättats enligt Bokföringsnämndens BFNAR 2012:1. Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen i enlighet med bestämmelserna i kapitlet 35, detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

#### Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, 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:

Stomme och grund	1,00 %
Fasader	2,50 %
Yttertak	2,50 %
Fönster	3,33 %
Stamledningar VA	2,00 %
Ventilation	3,33 %
Stamledningar Värme	3,80 %
El	2,00 %
Restpost	4,00 %

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

#### Omsättningstillgångar

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

#### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

#### Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår.

#### 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.

<b>NOT 2, NETTOOMSÄTTNING</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Årsavgifter bostäder	1 301 448	1 234 356
Hysesintäkter p-plats	69 000	63 500
Hysesintäkter förråd	72 000	69 500
Bredband	51 300	0
Övriga intäkter	0	49 995
Fakturerade kostnader	0	360
Påminnelseavgift	120	0
Pantsättningsavgift	2 940	0
Överlåtelseavgift	0	5 204
Administrativ avgift	49	0
Öres- och kronutjämning	0	-0
<b>Summa</b>	<b>1 496 857</b>	<b>1 422 915</b>

<b>NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Fastighetsskötsel enl avtal	0	4 915
Städning enligt avtal	4 836	6 448
Hissbesiktning	2 913	4 162
Serviceavtal	8 043	0
Förbrukningsmaterial	0	1 120
<b>Summa</b>	<b>15 792</b>	<b>16 645</b>

<b>NOT 4, REPARATIONER</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Övriga gemensamma utrymmen	0	3 752
Ventilation	0	1 638
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>5 390</b>

<b>NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Underhåll av byggnad	1 165	0
Sophantering/återvinning	2 830	0
Hiss	0	3 410
<b>Summa</b>	<b>3 995</b>	<b>3 410</b>

### NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	20 665	21 113
Vatten	69 251	62 308
Sophämtning/renhållning	60 394	60 253
<b>Summa</b>	<b>150 310</b>	<b>143 674</b>

### NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	37 030	33 204
Bredband	53 051	54 486
<b>Summa</b>	<b>90 081</b>	<b>87 690</b>

### NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Tele- och datakommunikation	369	0
Juridiska åtgärder	8 750	0
Inkassokostnader	0	60
Revisionsarvoden extern revisor	49 422	19 375
Fritids och trivselkostnader	300	0
Föreningskostnader	539	0
Förvaltningsarvode enl avtal	35 216	36 773
Pantsättningskostnad	4 410	6 507
Övriga förvaltningsarvoden	2 250	13 088
Administration	6 975	3 041
Konsultkostnader	40 500	0
Övriga externa kostnader	0	800
<b>Summa</b>	<b>148 731</b>	<b>79 644</b>

### NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	831 722	837 834
Dröjsmålsränta	1 446	193
<b>Summa</b>	<b>833 168</b>	<b>838 027</b>

<b>NOT 10, BYGGNAD OCH MARK</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	100 881 200	100 881 200
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>100 881 200</b>	<b>100 881 200</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-6 321 879	-4 300 003
Årets avskrivning	-1 805 928	-2 021 876
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-8 127 807</b>	<b>-6 321 879</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>92 753 393</b>	<b>94 559 321</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>27 012 015</i>	<i>27 012 015</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	29 895 000	29 895 000
Taxeringsvärde mark	28 215 000	28 215 000
<b>Summa</b>	<b>58 110 000</b>	<b>58 110 000</b>

<b>NOT 11, ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Skattekonto	738	729
Transaktionskonto	175 591	114 024
Borgo räntekonto	287 823	0
<b>Summa</b>	<b>464 151</b>	<b>114 753</b>

<b>NOT 12, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Förutbetalda kostnader	20 221	0
Förutbet försäkr premier	12 651	0
Förutbet bredband	12 802	0
Övr förutb kostn uppl int	0	29 075
<b>Summa</b>	<b>45 674</b>	<b>29 075</b>

**NOT 13, SKULDER TILL  
KREDITINSTITUT**

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Stadshypotek AB	2028-09-01	4,27 %	4 887 500	4 937 500
Stadshypotek AB	2028-09-01	4,27 %	9 775 000	9 875 000
Stadshypotek AB	2028-09-01	4,27 %	4 692 000	4 740 000
<b>Summa</b>			<b>19 354 500</b>	<b>19 552 500</b>

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 16 204 500 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 14, UPPLUPNA KOSTNADER OCH  
FÖRUTBETALDA INTÄKTER**

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	100	26 741
Uppl kostn el	1 763	0
Uppl kostn vatten	11 570	0
Uppl kostn löner	15 218	15 218
Beräknade uppl. sociala avgifter	4 782	4 782
Förutbet hyror/avgifter	126 164	0
Förutbet hyror/avgifter tidigare förvaltare	0	114 024
Övriga uppl kostn och förutb int	286 317	286 317
Beräkn arvode revision	25 000	25 000
<b>Summa</b>	<b>470 914</b>	<b>472 082</b>

**NOT 15, STÄLLDA SÄKERHETER**

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	34 863 252	34 863 252

## Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-22.

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

---

Jesper Wallin  
Styrelseledamot

---

Josephine Emelie Wild  
Styrelseledamot

---

Linnea Ranvinge  
Styrelseledamot

---

Maria Susana Cueto  
Styrelseledamot

---

Mathias Schmidt Berglin  
Ordförande

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

---

WeAudit Sweden AB  
Isak Olofsson  
Revisor



# Document history

## 📄 Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

24.04.2026 14:45

**SENT BY OWNER:**

SBC Digital signering · 23.04.2026 11:01

**DOCUMENT ID:**

H1kkePvaZe

**ENVELOPE ID:**

H1d0JPw6Wx-H1kkePvaZe

**DOCUMENT NAME:**

Brf Vällingbyhöjden, 769627-4088 - Årsredovisning 2025  
-12-31.pdf

17 pages

**SHA-512:**

288f4fa2b987ea6a7e31fec531ae44ef66f8261d62c07bd  
bba1d324c6c08be09e63cb1bf6481d5fccceb32da972db  
6f9dca06005432c22bb0a297690b39a5311

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. JOSEPHINE EMELIE WILD josephine.wild@gmail.com	 Signed Authenticated	23.04.2026 15:08 23.04.2026 15:08	eID Low	Swedish BankID IP: 90.129.217.9
2. LINNEA RANVINGE linnea.ranvinge@gmail.com	 Signed Authenticated	23.04.2026 16:04 23.04.2026 16:02	eID Low	Swedish BankID IP: 104.28.31.63
3. JESPER WALLIN jesperwallin83@gmail.com	 Signed Authenticated	23.04.2026 21:00 23.04.2026 20:59	eID Low	Swedish BankID IP: 81.230.139.169
4. JAN MATHIAS SCHMIDT BERGLIN mathiasberglin@gmail.com	 Signed Authenticated	24.04.2026 12:27 24.04.2026 10:27	eID Low	Swedish BankID IP: 217.21.226.225
5. Maria Susana Cueto marisu_1982@hotmail.com	 Signed Authenticated	24.04.2026 13:31 24.04.2026 12:43	eID Low	Swedish BankID IP: 90.129.218.138
6. Isak Emmanuel Partanen Olofsson isak.olofsson@weaudit.se	 Signed Authenticated	24.04.2026 14:45 24.04.2026 13:42	eID Low	Swedish BankID IP: 217.209.170.146

\* 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



## Revisionsberättelse

### Till föreningsstämman i Brf Vällingbyhöjden

Org.nr 769627-4088

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Vällingbyhöjden för räkenskapsåret 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 2025-12-31 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 för föreningen.

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *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 att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de 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. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

#### Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- 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 Brf Vällingbyhöjden för räkenskapsåret 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 ersättningskyldighet 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 revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsred 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.

Göteborg, datum i enlighet med elektronisk signatur

WeAudit Sweden AB

---

Isak Olofsson  
Auktoriserad revisor



# Document history

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

24.04.2026 14:45

**SENT BY OWNER:**

SBC Digital signering · 23.04.2026 11:01

**DOCUMENT ID:**

Sk9Rkww6bg

**ENVELOPE ID:**

ryP01vPTWe-Sk9Rkww6bg

**DOCUMENT NAME:**

RB Brf Vällingbyhöjden 2025-12-31.pdf

3 pages

**SHA-512:**

c0c6812340a2fc4d4569accac065e7520e746223c6fed6  
ef6dce6cc3f6e8e72cdbf182e0ea1a0924ac03654028f7e  
d9f1dc7bc9b2aa86297e4e31ead90777b49

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Isak Emmanuel Partanen Olofsson	Signed	24.04.2026 14:45	eID	Swedish BankID
isak.olofsson@weaudit.se	Authenticated	24.04.2026 14:18	Low	IP: 217.209.170.146

\* 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