



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Vaxskivlingen 2

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

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

## Innehåll

|                                                          |              |
|----------------------------------------------------------|--------------|
| <b>Kort guide till läsning av årsredovisningen .....</b> | <b>s. 1</b>  |
| Förvaltningsberättelse .....                             | s. 1         |
| Resultaträkning .....                                    | s. 1         |
| Balansräkning .....                                      | s. 1         |
| Kassaflödesanalys .....                                  | s. 1         |
| Noter .....                                              | s. 1         |
| Giltighet .....                                          | s. 1         |
| <b>Förvaltningsberättelse .....</b>                      | <b>s. 2</b>  |
| Verksamheten .....                                       | s. 2         |
| Medlemsinformation .....                                 | s. 5         |
| Flerårsöversikt .....                                    | s. 6         |
| Förändringar i eget kapital .....                        | s. 7         |
| Resultatdisposition .....                                | s. 7         |
| <b>Resultaträkning .....</b>                             | <b>s. 8</b>  |
| <b>Balansräkning .....</b>                               | <b>s. 9</b>  |
| <b>Kassaflödesanalys .....</b>                           | <b>s. 11</b> |
| <b>Noter .....</b>                                       | <b>s. 12</b> |
| <b>Underskrifter .....</b>                               | <b>s. 18</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 intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Nacka.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1981-08-24. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1988-01-01 och nuvarande stadgar registrerades 2019-11-13 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

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

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

| Fastighetsbeteckning | Förvärv | Kommun |
|----------------------|---------|--------|
| SOLSIDAN 10:2        | 1982    | Nacka  |

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Gjensidige Försäkring Asa NO SV Fil

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

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1954 och består av 1 flerbostadshus.

Värdeåret är 1966.

Föreningen har 40 bostadsrätter om totalt 2 967 kvm och 18 lokaler om 558 kvm. Byggnadernas totalyta är 3 876 kvm.

### Styrelsens sammansättning

|                                    |                 |
|------------------------------------|-----------------|
| Jonas Pending                      | Ordförande      |
| Anna-Lena Österåker                | Styrelseledamot |
| Helena Bjelvénius                  | Styrelseledamot |
| Martin By                          | Styrelseledamot |
| Klaus Ziegner avgått februari 2026 | Styrelseledamot |
| Ann Lindquist                      | Suppleant       |
| Joakim Widdas                      | Suppleant       |
| Marcus Cauvin                      | Suppleant       |

## Valberedning

Gudmund Toijer  
Maria Wermelin  
Lia Lindquist

## Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen.

## Revisorer

Karin Elisabet Bennwik Borling Internrevisor  
Niclas Wärenfeldt Revisor BoRevision i Sverige AB

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-27.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2016 och sträcker sig fram till 2046.  
Underhållsplanen uppdaterades 2016.

## Utförda historiska underhåll

- 2005-2006** ● Omläggning av tak
- 2007-2008** ● Installation bergvärme
- 2008-2009** ● Rörstambyte - Traditionellt stambyte
- 2009** ● Renovering av fönster och ytterdörrar till lokalerna i A-huset
- 2011** ● Renovering av fasad mot järnvägen - Tidigare än planerat p.g.a. vattenskada
- 2012-2013** ● Besiktning och reparation av balkonger - Tre balkongplattor reparerades
- 2013** ● Ommålning av plåttak på A-huset samt balkongsidor och balkongräcken
- 2014** ● Målning av gröna fönster och balkongdörrar in mot trädgården
- 2015** ● Renovering entréportar fönster mot Skyttevägen & Älgö - Slipning & Lackning
- 2016** ● Utvändiga trappräcken - Målade  
Bytt alla kodläsare till entréer - Bytt
- 2017** ● Nytt Styrelserum - Hållbart  
Taksäkerhet - Förläggande  
Byte av hängrännor på lågdelen av A huset  
Nya förråd med metallgaller

- 2017-2018** ● Brandsäkerhet allmänna ytor - Förläggande
- 2018-2019** ● Balkonger - Omgjutning betongplattor, ommålning räcken
- 2019** ● Branddörrar i källarutrymmen  
Nytt nyckelsystem - Gällande garage och allmänna ytor  
Målning trappuppgångar  
Belysning trappuppgångar  
Byte 19 stycken källardörrar - Byte till brandsäkrare ståldörrar
- 2020** ● Säkerhetsdörrar  
Postboxar  
Tvättstuga - Uppgradering av tvättstugan.  
Stamspolning - Av hela fastigheten
- 2021** ● Entrédörrar
- 2022** ● Dränering - Akutåtgärd pga vattenskada. Ny dränering genomförd port C-F, på trädgårdssidan.  
Tvättstuga - Två Nya Wascator/Electrolux  
Fönsterrenovering, inkl. entréportar - Renovering av fönsterkarmar och byte av fönsterbågar i hela fastigheten.  
Tvättstuga - Anmälan Miele service garanti
- 2023** ● Ny Panncentral, bergvärme  
Stamspolning  
Ny Elservis 250A
- 2024** ● Nedtagning av tre döda träd längs tågsida
- 2025** ● Förstudie inför kommande dräneringsarbete

#### Planerade underhåll

- 2026-2028** ● Dränering, huvudstam och asfaltering i mån av ekonomi

#### Avtal med leverantörer

|                                                     |                                     |
|-----------------------------------------------------|-------------------------------------|
| Ekonomisk och teknisk förvaltning, fastighetskötsel | SBC Sveriges Bostadsrättscentrum AB |
| El                                                  | Nacka Energi/Fortum                 |
| Juridisk rådgivning                                 | Bostadsrätterna                     |
| Parkeringsövervakning                               | CorePark                            |
| Serviceavtal värmecentral                           | ETK                                 |
| Snöröjning                                          | PHM Trädgård                        |
| Trapphusstädning                                    | Adriana Furdzik-Byrtek              |
| TV/Internet                                         | Telia                               |

## Övrig verksamhetsinformation

I styrelsens uppdrag ingår planera underhåll 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. Föreningen ska verka utifrån självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet "Förändring likvida medel".

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

I likhet med föregående år, har 2025 varit ett relativt lugnt år för föreningen. Efter en intensiv tid mellan år 2021 och 2023 med omfattande investeringar (fönsterrenovering och uppdatering av värmesystemet) har styrelsens fokus fortsatt varit på föreningens ekonomi.

De åtgärder som genomfördes 2024, framför allt höjning av årsavgiften samt omförhandling av avtal gav föreningen goda förutsättningar inför 2025. Styrelsen har under året fortsatt vidtagit åtgärder för att hålla kostnader nere, t.ex. vad gäller trädgårdsskötsel.

Under året har föreningen förhandlat om lån vid fyra tillfällen. Utvecklingen av ränteläget har bidragit till lägre räntekostnader jämfört med 2024, en skillnad på ca 100 000 kr.

Sammantaget har lägre räntor och styrelsens åtgärder påverkat ekonomin positivt och vi redovisar i år ett plusresultat, ca +95 000 kr. Inga större oväntade kostnader eller utgifter har uppkommit, förutom fällning av tre träd i samband med sommarens storm.

Ett viktigt fokus för 2026 är att fortsatt skapa stabila förutsättningar för den investering som återstår; kvarvarande dränering, åtgärd av huvudstam samt omasfaltering. Under 2025 har planeringsarbete påbörjats.

### Förändringar i avtal

Inga förändringar i avtal under året.

### Övriga uppgifter

Föreningen har under året genomfört fuktmätning i källare samt spolning och filmning av huvudstam. Underlagen ligger som grund för planering inför beslut och prioritering av kommande investeringar.

Styrelsen har under året identifierat att taket vid A-huset behöver åtgärdas. Under 2025 har vissa akuta insatser gjorts, t.ex. tätning vid skorsten. Ommålning av taket kommer att ske under våren 2026.

Efter ett års verksamhet, tecknade styrelsen i november 2025 ett tillsvidarekontrakt med den hyresgäst som driver den obemannade närbutiken 24/7.

Styrelsen har även detta år skött trädgårdsarbetet tillsammans med några medlemmar. Medlemmar har också tagit initiativ till att göra trädgården roligare, t.ex. genom anläggning av boulebana. Två gemensamma städdagar har arrangerats.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 47 st. Tillkommande medlemmar under året var 7 och avgående medlemmar under året var 6. Vid räkenskapsårets slut fanns det 48 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 5 överlåtelse.

## Flerårsöversikt

| Nyckeltal                                          | 2025       | 2024       | 2023       | 2022       |
|----------------------------------------------------|------------|------------|------------|------------|
| Nettoomsättning                                    | 3 296 998  | 3 277 366  | 2 587 398  | 2 286 299  |
| Resultat efter fin. poster                         | 95 139     | 94 533     | -371 584   | -8 342 374 |
| Soliditet (%)                                      | 0          | 0          | 0          | 0          |
| Yttre fond                                         | 2 176 251  | 1 475 913  | 750 000    | 1 039 473  |
| Taxeringsvärde                                     | 65 288 000 | 60 235 000 | 60 235 000 | 60 235 000 |
| Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr           | 896        | 896        | 663        | -          |
| Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%) | 80,7       | 81,1       | 76,0       | -          |
| Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr       | 8 526      | 8 700      | 8 792      | 6 705      |
| Skuldsättning / kvm totalyta, kr                   | 6 527      | 6 660      | 6 730      | 5 133      |
| Sparande / kvm totalyta, kr                        | 198        | 207        | 31         | -60        |
| Elkostnad / kvm totalyta, kr                       | 76         | 102        | 75         | 83         |
| Värmekostnad / kvm totalyta, kr                    | -          | -          | -          | 59         |
| Vattenkostnad / kvm totalyta, kr                   | 56         | 56         | 43         | 37         |
| Energikostnad / kvm totalyta, kr                   | 132        | 158        | 118        | 179        |
| Genomsnittlig skuldränta (%)                       | 3,17       | 3,51       | 3,14       | 1,13       |
| Räntekänslighet (%)                                | 9,51       | 9,71       | 13,25      | -          |

**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.

## Förändringar i eget kapital

|                          | 2024-12-31        | Disponering av<br>föregående års<br>resultat | Disponering av<br>övriga poster | 2025-12-31        |
|--------------------------|-------------------|----------------------------------------------|---------------------------------|-------------------|
| Insatser                 | 3 788 867         | -                                            | -                               | 3 788 867         |
| Upplåtelseavgifter       | 3 703 653         | -                                            | -                               | 3 703 653         |
| Fond, yttre<br>underhåll | 1 475 913         | -49 662                                      | 750 000                         | 2 176 251         |
| Balanserat resultat      | -14 337 518       | 144 195                                      | -750 000                        | -14 943 323       |
| Årets resultat           | 94 533            | -94 533                                      | 95 139                          | 95 139            |
| <b>Eget kapital</b>      | <b>-5 274 552</b> | <b>0</b>                                     | <b>95 139</b>                   | <b>-5 179 413</b> |

## Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

|                                                                    |                    |
|--------------------------------------------------------------------|--------------------|
| Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll | -14 193 323        |
| Årets resultat                                                     | 95 139             |
| Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar           | -750 000           |
| <b>Totalt</b>                                                      | <b>-14 848 184</b> |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

|                                         |                    |
|-----------------------------------------|--------------------|
| Av fond för yttre underhåll ianspråkats | 10 806             |
| <b>Balanseras i ny räkning</b>          | <b>-14 837 378</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             | 3 296 998         | 3 277 366         |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                      |               | <b>3 296 998</b>  | <b>3 277 366</b>  |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |               |                   |                   |
| Driftskostnader                                   | 3, 4, 5, 6, 7 | -1 290 244        | -1 246 843        |
| Övriga externa kostnader                          | 8             | -261 939          | -236 607          |
| Personalkostnader                                 | 9             | -184 039          | -154 510          |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |               | -662 808          | -639 995          |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |               | <b>-2 399 031</b> | <b>-2 277 956</b> |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                            |               | <b>897 968</b>    | <b>999 410</b>    |
| <b>Finansiella poster</b>                         |               |                   |                   |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter         |               | 6 217             | 7 025             |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        | 10            | -809 045          | -911 903          |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |               | <b>-802 828</b>   | <b>-904 878</b>   |
| <b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>          |               | <b>95 139</b>     | <b>94 533</b>     |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                             |               | <b>95 139</b>     | <b>94 533</b>     |

Balansräkning

| Tillgångar                                   | Not    | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|----------------------------------------------|--------|------------|------------|
| ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR                        |        |            |            |
| Materiella anläggningstillgångar             |        |            |            |
| Byggnad och mark                             | 11, 17 | 19 237 291 | 19 900 099 |
| Markanläggningar                             | 12     | 0          | 0          |
| Summa materiella anläggningstillgångar       |        | 19 237 291 | 19 900 099 |
| SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR                  |        | 19 237 291 | 19 900 099 |
| OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR                        |        |            |            |
| Kortfristiga fordringar                      |        |            |            |
| Kund- och avgiftsfordringar                  |        | 58 715     | 33 774     |
| Övriga fordringar                            | 13     | 1 336 653  | 1 068 442  |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 14     | 106 726    | 109 599    |
| Summa kortfristiga fordringar                |        | 1 502 094  | 1 211 814  |
| Kassa och bank                               |        |            |            |
| Kassa och bank                               |        | 664        | 53 594     |
| Summa kassa och bank                         |        | 664        | 53 594     |
| SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR                  |        | 1 502 758  | 1 265 409  |
| SUMMA TILLGÅNGAR                             |        | 20 740 049 | 21 165 508 |

## Balansräkning

| Eget kapital och skulder                     | Not    | 2025-12-31         | 2024-12-31         |
|----------------------------------------------|--------|--------------------|--------------------|
| <b>EGET KAPITAL</b>                          |        |                    |                    |
| <b>Bundet eget kapital</b>                   |        |                    |                    |
| Medlemsinsatser                              |        | 7 492 520          | 7 492 520          |
| Fond för yttre underhåll                     |        | 2 176 251          | 1 475 913          |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |        | <b>9 668 771</b>   | <b>8 968 433</b>   |
| <b>Ansamlad förlust</b>                      |        |                    |                    |
| Balanserat resultat                          |        | -14 943 323        | -14 337 518        |
| Årets resultat                               |        | 95 139             | 94 533             |
| <b>Summa ansamlad förlust</b>                |        | <b>-14 848 184</b> | <b>-14 242 985</b> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL</b>                    |        | <b>-5 179 413</b>  | <b>-5 274 552</b>  |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |        |                    |                    |
| Skulder till kreditinstitut                  | 15, 17 | 7 847 000          | 0                  |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |        | <b>7 847 000</b>   | <b>0</b>           |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |        |                    |                    |
| Skulder till kreditinstitut                  | 15, 17 | 17 450 909         | 25 813 409         |
| Leverantörsskulder                           |        | 162 618            | 125 587            |
| Skatteskulder                                |        | 5 065              | 14 872             |
| Övriga kortfristiga skulder                  |        | 10 111             | 2 755              |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 16     | 443 759            | 483 437            |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |        | <b>18 072 462</b>  | <b>26 440 060</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |        | <b>20 740 049</b>  | <b>21 165 508</b>  |

## Kassaflödesanalys

| 1 januari - 31 december                                                         | 2025             | 2024             |
|---------------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>                                                 |                  |                  |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                          | <b>897 968</b>   | <b>999 410</b>   |
| <b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>                         |                  |                  |
| Årets avskrivningar                                                             | 662 808          | 639 995          |
|                                                                                 | <b>1 560 776</b> | <b>1 639 405</b> |
| Erhållen ränta                                                                  | 6 217            | 7 025            |
| Erlagd ränta                                                                    | -858 771         | -891 261         |
| <b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> | <b>708 221</b>   | <b>755 170</b>   |
| <b>Förändring i rörelsekapital</b>                                              |                  |                  |
| Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar                               | -11 298          | -84 514          |
| Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder                                  | 44 629           | -173 477         |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                 | <b>741 552</b>   | <b>497 178</b>   |
| <b>Investeringsverksamheten</b>                                                 |                  |                  |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                 | <b>0</b>         | <b>0</b>         |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                                                |                  |                  |
| Amortering av lån                                                               | -515 500         | -272 311         |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>                                  | <b>-515 500</b>  | <b>-272 311</b>  |
| <b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>                                                         | <b>226 052</b>   | <b>224 867</b>   |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>                                           | <b>1 021 557</b> | <b>796 689</b>   |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>                                             | <b>1 247 608</b> | <b>1 021 557</b> |

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Vaxskivlingen 2 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.

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, 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:

|                     |               |
|---------------------|---------------|
| Stamledningar Värme | 3,33 %        |
| Stomme och grund    | 2,00 - 3,17 % |
| Yttertak            | 3,17 %        |
| Fasader             | 3,76 %        |
| Dörrar & portar     | 2,40 %        |
| Stamledningar VA    | 1,94 %        |
| Ventilation         | 1,55 %        |
| El                  | 3,17 %        |
| Sekundärbyggnader   | 3,76 %        |

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

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.

| <b>NOT 2, NETTOOMSÄTTNING</b> | <b>2025</b>      | <b>2024</b>      |
|-------------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter bostäder          | 2 659 728        | 2 659 570        |
| Hysesintäkter lokaler         | 409 078          | 392 936          |
| Hysesintäkter garage          | 131 295          | 126 915          |
| Hysesintäkter p-plats         | 42 140           | 42 810           |
| Hysesintäkter förråd          | 44 215           | 37 360           |
| Hyses- och avgiftsrabatt      | -8 000           | 0                |
| Dröjsmålsränta                | 65               | 126              |
| Pantsättningsavgift           | 2 352            | 4 536            |
| Överlåtelseavgift             | 7 350            | 7 165            |
| Administrativ avgift          | 3 381            | 1 715            |
| Andrahandsuthyrning           | 5 390            | 1 434            |
| Vidarefakturerade kostnader   | 0                | 2 800            |
| Öres- och kronutjämning       | 4                | -1               |
| <b>Summa</b>                  | <b>3 296 998</b> | <b>3 277 366</b> |

| <b>NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL</b> | <b>2025</b>    | <b>2024</b>    |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsskötsel utöver avtal  | 18 795         | 7 174          |
| Städning enligt avtal           | 50 400         | 88 600         |
| Städning utöver avtal           | 0              | 1 350          |
| Sotning                         | 5 346          | 0              |
| Gårdkostnader                   | 46 601         | 4 677          |
| Gemensamma utrymmen             | 0              | 309            |
| Snöröjning/sandning             | 60 385         | 64 916         |
| Förbrukningsmaterial            | 434            | 5 891          |
| <b>Summa</b>                    | <b>181 960</b> | <b>172 916</b> |

#### NOT 4, REPARATIONER

|                              | 2025           | 2024           |
|------------------------------|----------------|----------------|
| Tvättstuga                   | 14 862         | 10 750         |
| Dörrar och lås/porttele      | 16 408         | 4 920          |
| VVS                          | 41 888         | 4 047          |
| Värmeanläggning/undercentral | 24 110         | 0              |
| Ventilation                  | 25 044         | 12 412         |
| Elinstallationer             | 47             | 0              |
| Tak                          | 26 600         | 0              |
| Fasader                      | 13 903         | 0              |
| Balkonger/altaner            | 3 660          | 0              |
| Mark/gård/utemiljö           | 318            | 0              |
| Vattenskada                  | 0              | 72 437         |
| <b>Summa</b>                 | <b>166 840</b> | <b>104 566</b> |

#### NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL

|                 | 2025          | 2024          |
|-----------------|---------------|---------------|
| Värmeanläggning | 0             | 37 162        |
| Fönster         | 10 806        | 12 500        |
| <b>Summa</b>    | <b>10 806</b> | <b>49 662</b> |

#### NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

|                         | 2025           | 2024           |
|-------------------------|----------------|----------------|
| El                      | 294 946        | 393 546        |
| Vatten                  | 216 639        | 217 448        |
| Sophämtning/renhållning | 62 079         | 54 628         |
| Grovsopor               | 15 868         | 16 723         |
| <b>Summa</b>            | <b>589 532</b> | <b>682 345</b> |

#### NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

|                        | 2025           | 2024           |
|------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsförsäkringar | 73 510         | 18 480         |
| Kabel-TV               | 11 049         | 0              |
| Bredband               | 146 707        | 113 324        |
| Fastighetsskatt        | 109 840        | 105 550        |
| <b>Summa</b>           | <b>341 106</b> | <b>237 354</b> |

## NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

|                                 | 2025           | 2024           |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| Kreditupplysning                | 2 583          | 2 213          |
| Tele- och datakommunikation     | 747            | 8 999          |
| Inkassokostnader                | 0              | 11 906         |
| Revisionsarvoden extern revisor | 28 125         | 23 750         |
| Styrelseomkostnader             | 70             | 800            |
| Fritids och trivselkostnader    | 1 247          | 6 368          |
| Föreningskostnader              | 17 063         | 21 870         |
| Förvaltningsarvode enl avtal    | 145 495        | 139 587        |
| Överlåtelsekostnad              | 10 290         | 10 030         |
| Pantsättningskostnad            | 4 410          | 6 020          |
| Administration                  | 8 454          | 5 065          |
| Konsultkostnader                | 37 500         | 0              |
| Vidarefakturerade kostnader     | 245            | 0              |
| Bostadsrätterna Sverige         | 5 710          | 0              |
| <b>Summa</b>                    | <b>261 939</b> | <b>236 607</b> |

## NOT 9, PERSONALKOSTNADER

|                     | 2025           | 2024           |
|---------------------|----------------|----------------|
| Styrelsearvoden     | 143 200        | 119 550        |
| Arbetsgivaravgifter | 40 839         | 34 960         |
| <b>Summa</b>        | <b>184 039</b> | <b>154 510</b> |

## NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

|                                    | 2025           | 2024           |
|------------------------------------|----------------|----------------|
| Räntekostnader fastighetslån       | 808 957        | 911 723        |
| Dröjsmålsränta                     | 88             | 0              |
| Kostnadsränta skatter och avgifter | 0              | 180            |
| <b>Summa</b>                       | <b>809 045</b> | <b>911 903</b> |

| NOT 11, BYGGNAD OCH MARK                      | 2025-12-31        | 2024-12-31        |
|-----------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>          |                   |                   |
| Ingående                                      | 28 885 195        | 28 694 624        |
| Årets inköp                                   | 0                 | 190 571           |
| <b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b> | <b>28 885 195</b> | <b>28 885 195</b> |
| <b>Ackumulerad avskrivning</b>                |                   |                   |
| Ingående                                      | -8 985 096        | -8 154 529        |
| Årets avskrivning                             | -662 808          | -830 567          |
| <b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>       | <b>-9 647 904</b> | <b>-8 985 096</b> |
| <b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>         | <b>19 237 291</b> | <b>19 900 099</b> |
| <i>I utgående restvärde ingår mark med</i>    | <i>1 002 609</i>  | <i>1 002 609</i>  |
| <b>Taxeringsvärde</b>                         |                   |                   |
| Taxeringsvärde byggnad                        | 40 729 000        | 36 078 000        |
| Taxeringsvärde mark                           | 24 559 000        | 24 157 000        |
| <b>Summa</b>                                  | <b>65 288 000</b> | <b>60 235 000</b> |

| NOT 12, MARKANLÄGGNINGAR                      | 2025           | 2024           |
|-----------------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>          |                |                |
| Ingående                                      | 70 792         | 70 792         |
| <b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b> | <b>70 792</b>  | <b>70 792</b>  |
| <b>Ackumulerad avskrivning</b>                |                |                |
| Ingående                                      | -70 792        | -70 792        |
| <b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>       | <b>-70 792</b> | <b>-70 792</b> |
| <b>Utgående restvärde enligt plan</b>         | <b>0</b>       | <b>0</b>       |

| NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR              | 2025-12-31       | 2024-12-31       |
|----------------------------------------|------------------|------------------|
| Skattekonto                            | 55 247           | 66 017           |
| Fordringar samfällighet/kreditfakturor | 34 462           | 34 462           |
| Transaktionskonto                      | 319 382          | 469 047          |
| Borgo räntekonto                       | 927 563          | 498 916          |
| <b>Summa</b>                           | <b>1 336 653</b> | <b>1 068 442</b> |

## NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

|                          | 2025-12-31     | 2024-12-31     |
|--------------------------|----------------|----------------|
| Förutbetalda kostnader   | 13 252         | 16 126         |
| Förutbet försäkr premier | 55 034         | 55 033         |
| Förutbet kabel-TV        | 0              | 11 049         |
| Förutbet bredband        | 38 440         | 27 391         |
| <b>Summa</b>             | <b>106 726</b> | <b>109 599</b> |

## NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

|                       | Villkors-<br>ändringsdag | Räntesats<br>2025-12-31 | Skuld<br>2025-12-31 | Skuld<br>2024-12-31 |
|-----------------------|--------------------------|-------------------------|---------------------|---------------------|
| Nordea                | 2025-05-21               | 0,79 %                  |                     | 5 000 000           |
| Nordea                | 2025-03-19               | 4,15 %                  |                     | 2 912 500           |
| Nordea                | 2026-10-15               | 2,45 %                  | 8 319 012           | 8 319 012           |
| Nordea                | 2026-12-18               | 2,34 %                  | 9 131 897           | 9 581 897           |
| Nordea                | 2027-05-19               | 2,82 %                  | 7 847 000           |                     |
| <b>Summa</b>          |                          |                         | <b>25 297 909</b>   | <b>25 813 409</b>   |
| Varav kortfristig del |                          |                         | 17 450 909          | 25 813 409          |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 25 297 909 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

## NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

|                          | 2025-12-31     | 2024-12-31     |
|--------------------------|----------------|----------------|
| Upplupna kostnader       | 293            | 289            |
| Uppl kostn el            | 34 469         | 38 047         |
| Uppl kostn räntor        | 94 538         | 144 264        |
| Uppl kostn vatten        | 21 954         | 13 020         |
| Uppl kostnad Sophämtning | 5 117          | 0              |
| Förutbet hyror/avgifter  | 287 388        | 287 817        |
| <b>Summa</b>             | <b>443 759</b> | <b>483 437</b> |

## NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

|                      | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|----------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckning | 26 648 000 | 26 648 000 |

## Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-22.

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

Nacka

---

Anna-Lena Österåker  
Styrelseledamot

---

Helena Bjelvénius  
Styrelseledamot

---

Jonas Pending  
Ordförande

---

Martin By  
Styrelseledamot

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

---

Karin Elisabet Bennwik Borling  
Internrevisor

---

BoRevision i Sverige AB  
Niclas Wärenfeldt  
Revisor



# Document history

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

26.04.2026 19:50

**SENT BY OWNER:**

SBC Digital signering · 22.04.2026 11:38

**DOCUMENT ID:**

Skb9MDzlaWg

**ENVELOPE ID:**

HJ5zPfLTWg-Skb9MDzlaWg

**DOCUMENT NAME:**

Brf Vaxskivlingen 2, 716417-5932 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

20 pages

**SHA-512:**

5cbc88fe5610ec44210b842dbd2793fd48f536c3dbd99e6dcc1d81b452d306df33b17ee2320ff6083e82192bc73dc9e95b228ae2133c8e9aa6e8c1979b855192

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. JONAS PENDING<br>jonas.pending@scania.com                |  Signed<br>Authenticated   | 22.04.2026 15:03<br>22.04.2026 14:57 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 212.247.99.54  |
| 2. Helena Bjelvénius<br>helena.bjelvenius@skr.se            |  Signed<br>Authenticated   | 23.04.2026 15:51<br>22.04.2026 13:36 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 130.28.1.10    |
| 3. Per Martin Viktor By<br>bymartin@hotmail.com             |  Signed<br>Authenticated   | 24.04.2026 18:53<br>24.04.2026 18:53 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 104.28.31.63   |
| 4. Anna-Lena Ulrica Österåker<br>anna@psykologresurs.se     |  Signed<br>Authenticated   | 26.04.2026 11:17<br>26.04.2026 11:12 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 94.191.136.226 |
| 5. Per Niclas Wärenfeldt<br>niclas.warenfeldt@borevision.se |  Signed<br>Authenticated   | 26.04.2026 13:26<br>26.04.2026 13:25 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 213.67.205.177 |
| 6. Karin Elisabet Bennwik Borling<br>lisaborling@gmail.com  |  Signed<br>Authenticated | 26.04.2026 19:50<br>26.04.2026 19:48 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 213.204.219.15 |

\* 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 Brf Vaxskivlingen 2, org.nr. 716417-5932

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Vaxskivlingen 2 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 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 god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från BoRevisions ansvar och Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt 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 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.

### Revisorn från BoRevisions ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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 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, förfälskning, 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.

### Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

# Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

## Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Vaxskivlingen 2 för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet 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. Revisorn från BoRevision har i övrigt fullgjort sitt 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 revisorn från BoRevision 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 revisorn från BoRevisions 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

Digitalt signerad av

Niclas Wärenfeldt  
BoRevision i Sverige AB  
Av föreningen vald revisor

Karin Elisabeth Bennwik Borling  
Av föreningen vald revisor



# Document history

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

26.04.2026 19:48

**SENT BY OWNER:**

SBC Digital signering · 22.04.2026 11:38

**DOCUMENT ID:**

SJeqGwf8p-l

**ENVELOPE ID:**

ryqGDf8aZe-SJeqGwf8p-l

**DOCUMENT NAME:**

Revisionsberättelse Brf Vaxskivlingen 2, 2025.pdf

2 pages

**SHA-512:**

31c18f7527d5b7510be33a39a63ea83d8f7d8bd74e9df0  
cfe39c0163ecd31546a6a54812fcba3f0a4d82f9fbb5233  
a82f03d61d7c65a3d94dd9f2951454dc2a7

## Activity log

| RECIPIENT                                                   | ACTION*                 | TIMESTAMP (CET)                      | METHOD     | DETAILS                               |
|-------------------------------------------------------------|-------------------------|--------------------------------------|------------|---------------------------------------|
| 1. Per Niclas Wärenfeldt<br>niclas.warenfeldt@borevision.se | Signed<br>Authenticated | 26.04.2026 13:25<br>26.04.2026 13:25 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 213.67.205.177  |
| 2. Karin Elisabet Bennwik Borling<br>lisaborling@gmail.com  | Signed<br>Authenticated | 26.04.2026 19:48<br>26.04.2026 19:47 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 172.253.192.120 |

\* 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