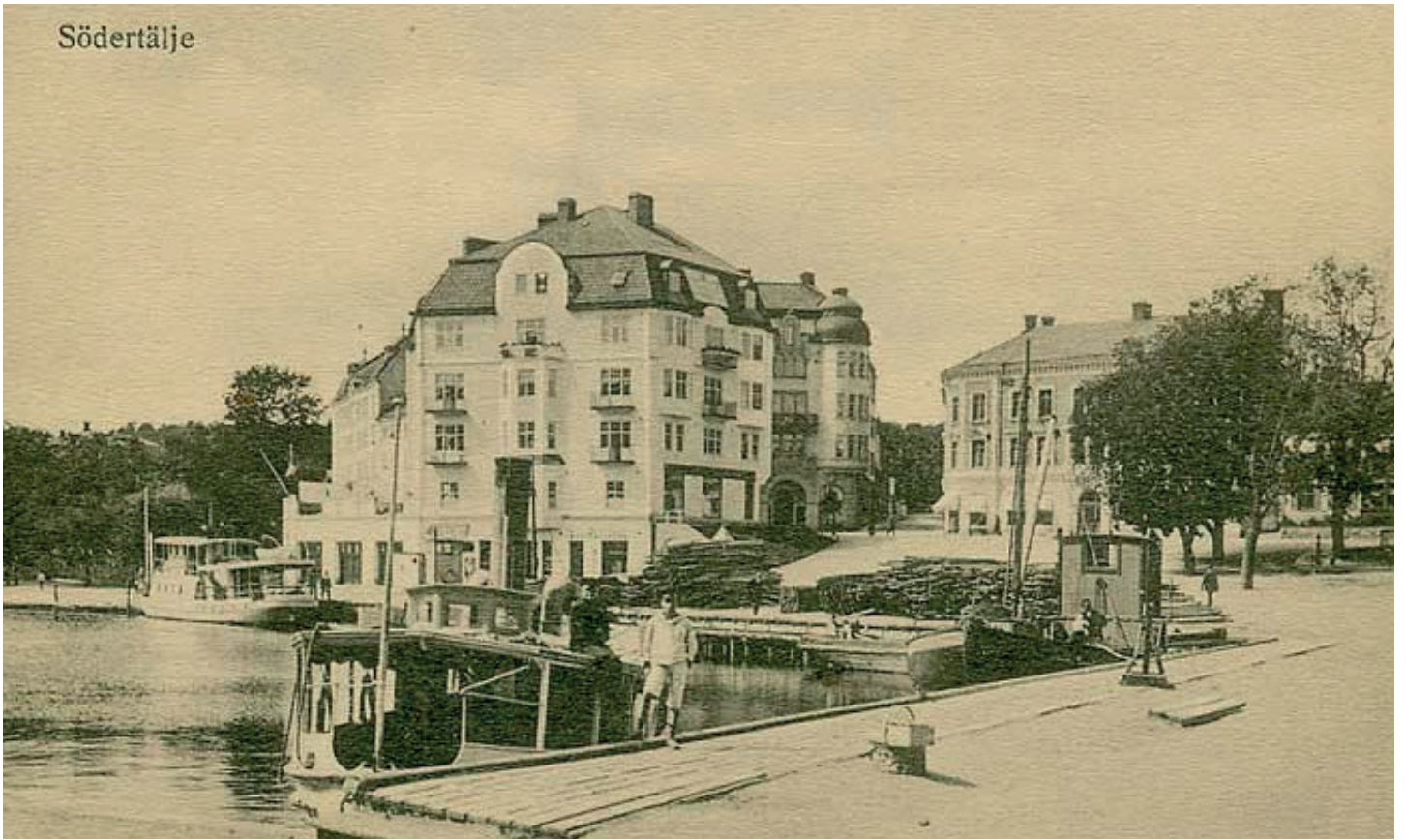


Södertälje



ÅRSREDOVISNING 2025

BRF VÄDUREN 1

ATT BO I EN BOSTADSRÄTT

Bostadsrätt innebär att medlemmarna i en bostadsrättsförening gemensamt äger och förvaltar hus och mark som hör till bostadsrättsföreningen. Alla medlemmar har möjlighet att genom styrelsen och genom eget agerande påverka ekonomi och förvaltning. En bostadsrättsförening har inget vinstsyfte utan ska gynna sina medlemmars ekonomiska intressen. När du blir medlem i en bostadsrättsförening får du inte bara rättigheter utan också skyldigheter. Detta regleras i bostadsrättslagen och bostadsrättsföreningens egna stadgar. Även lagen om ekonomiska föreningar innehåller viktiga regleringar som berör bostadsrättsföreningen.

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening. Det grundläggande ändamålet för alla bostadsrättsföreningar är att upplåta lägenheter med bostadsrätt och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Bostadsrättsföreningen måste enligt lagen om ekonomiska föreningar ha egna stadgar. Stadgarna kan populärt sägas vara en del av bostadsrättsföreningens spelregler. Stadgarna reglerar vem som ska sköta vad i bostadsrätten. De reglerar även vilket skick huset ska vara i, hur medlemmarna kan utöva sitt inflytande, vilka befogenheter styrelsen har och vad som gäller vid föreningsstämma etc.

ÅRSREDOVISNINGEN

ÄR NYCKELN TILL BOSTADSRÄTTSFÖRENINGENS EKONOMI

En ekonomisk förening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje räkenskapsår upprätta en årsredovisning. Årsredovisningen består av flera delar, en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning, noter samt en revisionsberättelse.

I en bostadsrättsförening med god kontroll över ekonomin kan medlemmarna känna trygghet. Månadsavgifterna behöver inte chockhöjas och det finns medel till underhållet.



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för Brf Väduren 1 med säte i Södertälje org.nr. 716418-1658 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1983. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-09-27.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Södertälje kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Väduren 1	1983-01-01	1929
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-06-01.

Antal	Benämning	Total yta m ²
6	lokaler (hyresrätt)	748
14	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 445
Totalt 20 objekt		2 193

Föreningens lägenheter fördelas på: 3 st 1 rok, 1 st 2 rok, 7 st 3 rok, 3 st 5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Inger Naima Mc Shane	Ordförande		2025-05-19
Lena Löfqvist	Ordförande	2025-05-19	
Gertrud Westin Sjödahl	Ledamot		
Birgitta Lewenhagen	Ledamot	2025-05-19	
Mikael Ahrneberg	Ledamot		
Niklas Lundberg	Ledamot	2025-05-19	
Toni Touma	Suppleant		

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av styrelsens ledamöter.

Revisorer har varit: Joakim Mattsson, vald av föreningen, revisor hos Kungsbron Borevision AB.

Valberedning har varit: styrelsen, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-19. På stämman deltog 10 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +10%.

Föreningen har inte en aktuell underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Men arbetet med att ta fram en ny underhållsplan påbörjades under 2025 och kommer fortsätta under 2026.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Stämman ska besluta om reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan under 2017. En ny fastighetsbesiktning kommer genomföras 2026.

Under 2025 har föreningen yrkat på retroaktivt avdrag för mervärdesskatt avseende åren 2019-2024 baserat på omsättningen i stället för som tidigare på ytan. Detta beviljades och återbetalning av mervärdesskatt har skett.

Allmänt kring föreningens ekonomi

Kostnaderna för uppvärmning/fjärrvärme, vatten/avlopp och sophämtning har fortsatt att öka och framtiden är oviss.

Räntan på befintligt lån var vid årets slut 2,38%.

Efter att ha haft oförändrad årsavgift på 5år , så höjdes avgiften med 10% till 257kr / kvm.

Under året har följande större åtgärder genomförts:

Uppgraderat belysningen i källarplanet och i trappuppgångarna .

OVK är genomfört

byte av städbolag

Systematisk Brandskyddsarbete SBA är genomförd

Nya avtal med 2 st lokalhyresgäster

Nya låskolvar och nytt kodlås

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Föreningen har låtit ta fram en vårdplan för ett långsiktigt omhändertagande av fastighetens kulturhistoriska värde och karaktär. Akut är ny puts för fasaden med start våren 2027. planeringsarbetet börjar 2026. Det kan inte genomföras då kommunens pågående arbete med upprustning av Marenplan och förstärkningsarbeten av kajen gör att föreningen inte får bygglov nu utan beskedet är att vi måste avvakta med start av arbetet till våren 2027 till en förväntad utgift om ca: 5000-6000 tkr.

Medlemsinformation

Under året har 1 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 19 och under året har det tillkommit 1 och avgått 1 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 19.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	397	264	254	274	156
Skuldsättning, kr/kvm	2 918	2 918	2 918	2 918	2 918
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 429	4 429	4 429	4 429	4 429
Räntekänslighet, %	17	19	19	19	19
Energikostnad, kr/kvm	196	211	198	184	0
Årsavgifter, kr/kvm	257	234	234	234	234
Årsavgifter/totala intäkter, %	19	19	20	23	25
Totala intäkter, kr/kvm	899	811	764	663	626
Nettoomsättning, tkr	1 834	1 780	1 676	1 454	1 373
Resultat efter finansiella poster, tkr	479	311	285	382	186
Soliditet, %	32	29	27	25	18

Förklaring till nyckeltal finns under not 1.

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	2 917 171	0	0	2 917 171
Upplåtelseavgifter, kr	188 959	0	0	188 959
Underhållsfond, kr	142 986	0	24 120	167 106
S:a bundet eget kapital, kr	3 249 116	0	24 120	3 273 236
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-708 884	310 861	-24 120	-422 143
Årets resultat, kr	310 861	-310 861	479 446	479 446
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-398 023	0	455 326	57 303
S:a eget kapital, kr	2 851 093	0	479 446	3 330 539

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 50 000 kr samt ianspråktagande skett med 25 880 kr

Resultatdisposition

Enligt föreningens registrerade stadgar är det föreningsstämman som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-422 143
Årets resultat, kr	479 446
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	57 303

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-50 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	122 579
Balanseras i ny räkning, kr	129 882

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Resultaträkning		2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	1 834 297	1 779 560
Övriga rörelseintäkter	Not 3	137 692	0
Summa Rörelseintäkter		1 971 989	1 779 560
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-886 647	-828 835
Övriga externa kostnader	Not 5	-94 217	-51 159
Personalkostnader	Not 6	-57 979	-45 266
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-269 553	-241 847
Summa Rörelsekostnader		-1 308 397	-1 167 108
Rörelseresultat		663 592	612 452
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 387	1 759
Räntekostnader och liknande resultatposter		-185 533	-303 351
Summa Finansiella poster		-184 146	-301 591
Resultat efter finansiella poster		479 446	310 861
Resultat före skatt		479 446	310 861
Årets resultat		479 446	310 861

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	8 903 322	9 172 875
Summa Materiella anläggningstillgångar		8 903 322	9 172 875
Summa Anläggningstillgångar		8 903 322	9 172 875

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		0	7 819
Övriga kortfristiga fordringar	Not 8	1 432 706	680 274
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	26 295	5 009
Summa Kortfristiga fordringar		1 459 001	693 102
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 10	387	387
Summa Kassa och bank		387	387
Summa Omsättningstillgångar		1 459 388	693 489
Summa Tillgångar		10 362 710	9 866 364

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		3 106 130	3 106 130
Fond för yttre underhåll		167 106	142 986
<i>Summa Bundet eget kapital</i>		3 273 236	3 249 116
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-422 143	-708 884
Årets resultat		479 446	310 861
<i>Summa Fritt eget kapital</i>		57 302	-398 024
Summa Eget kapital		3 330 539	2 851 093

Skulder

<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 11	6 400 000	6 400 000
Leverantörsskulder		94 412	88 009
Skatteskulder		1 053	3 637
Övriga kortfristiga skulder	Not 12	180 043	175 912
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	356 663	347 713
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>		7 032 171	7 015 271
Summa Skulder		7 032 171	7 015 271

Summa Eget kapital och skulder		10 362 710	9 866 364
---------------------------------------	--	-------------------	------------------

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	663 592	612 452
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	269 553	241 847
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	269 553	241 847
Erhållen ränta	1 387	1 759
Erlagd ränta	-192 463	-316 385
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	742 069	539 674
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-203 433	-7 817
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	23 830	58 727
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-179 603	50 910
Kassaflöde från den löpande verksamheten	562 466	590 584
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	-1 654 982
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-1 654 982
Årets kassaflöde	562 466	-1 064 398
Likvida medel vid årets början	679 451	1 743 849
Likvida medel vid årets slut	1 241 916	679 451

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Definitioner nyckeltal

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	371 960	338 172
	Hyror lokaler	1 378 155	1 356 833
	Övriga primära intäkter	84 182	84 555
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	1 834 297	1 779 560
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	1 834 297	1 779 560
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Återbetald moms 2023-kv 3 2025	137 692	0
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	137 692	0
Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-117 439	-108 159
	Reparationer	-9 267	-35 815
	Planerat underhåll	-122 579	-25 880
	El	-23 447	-25 431
	Uppvärmning	-331 361	-370 691
	Vatten	-74 477	-66 722
	Sophämtning	-18 600	-17 091
	Fastighetsförsäkring	-63 087	-59 689
	Kabel-TV och bredband	-7 185	-7 185
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-102 396	-101 080
	Övriga driftkostnader	-16 809	-11 094
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-886 647	-828 835

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	0	6 250
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-17 875	-5 170
	Administrationskostnader	-12 423	-5 609
	Extern revision	-16 611	-15 507
	Medlemsavgifter	-9 903	-12 561
	Föreningsverksamhet	-26 735	-6 795
	Övriga förvaltningskostnader	-10 671	-11 767
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-94 217	-51 159
Not 6	Personalkostnader	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-46 400	-37 377
	Sociala avgifter	-11 579	-7 889
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-57 979	-45 266

Not 7	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	12 279 843	10 624 861
	Ingående anskaffningsvärde mark	1 167 207	1 167 207
	Årets investeringar	0	1 654 982
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	13 447 050	13 447 050
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-4 274 175	-4 032 328
	Årets avskrivningar	-269 553	-241 847
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-4 543 729	-4 274 175
	<i>Utgående redovisat värde</i>	8 903 322	9 172 875
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	21 000 000	18 400 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	6 000 000	5 000 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	6 400 000	7 800 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	2 355 000	2 826 000
	<i>Summa</i>	35 755 000	34 026 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	6 400 000	6 400 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	6 400 000	6 400 000
Not 8	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	1 241 529	679 063
	Övriga fordringar	191 177	1 211
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	1 432 706	680 274
Not 9	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Förutbetald försäkring	26 295	5 009
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	26 295	5 009

Not 10	Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
--------	----------------	------------	------------

Kassa och bank

Sparkonto Nordea

387

387

*Summa Kassa och bank***387****387**

Not 11	Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	2025-12-31
--------	---	------------

*Låneinstitut**Räntesats**Konv.datum**Belopp**Nästa års
amortering*

Nordea Hypotek

2,57%

2026-11-17

6 400 000

0

6 400 000**0**

Nästa års amortering av långfristig skuld

0

Lån som ska konverteras inom ett år

6 400 000

Kortfristig del

6 400 000

Not 12	Övriga kortfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
--------	-----------------------------	------------	------------

Övriga skulder

Depositioner

118 476

118 476

Momsskuld

58 517

57 027

Källskatt

2 641

0

Övriga kortfristiga skulder

409

409

*Summa Övriga skulder***180 043****175 912**

Not 13	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
--------	--	------------	------------

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förutbetalda hyror och avgifter

217 713

228 455

Upplupna räntekostnader

20 560

27 490

Övriga upplupna kostnader

118 390

91 768

*Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter***356 663****347 713**

Denna årsredovisning upprättades 2026-04-22. Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Väduren 1

Org.nr 716418-1658

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Väduren 1 för år 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Väduren 1:s finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standard on Auditing för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (ISA för LCE) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA för LCE 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 för LCE använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende Brf Väduren 1 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Lena Löfqvist

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-04-22 kl. 10:27:39



Birgitta Lewenhagen

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-25 kl. 07:44:37



Gertrud Elisabeth Sjö Dahl

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-22 kl. 20:40:52



Göran Mikael Ahrneberg

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-28 kl. 10:16:05



Niklas Lundberg

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-24 kl. 13:26:01



Joakim Mattsson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-29 kl. 07:11:29



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende Brf Väduren 1 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Joakim Mattsson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-29 kl. 07:11:03

