

Årsredovisning
för
Brf Vackra Vägen 1
769616-4842

Räkenskapsåret
2025

Styrelsen för Brf Vackra Vägen 1, med säte i Sundbyberg, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Föreningen är en seniorförening varför föreningen i första hand ska anta fysisk person som fyllt 50 år senaste 1 år efter tillträdesdatum.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket i juni 2024.

Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade fastigheten Viggen 4 i Sundbybergs kommun den 18 juni 2007. Föreningens fastighet består av tre flerbostadshus i åtta våningar med totalt 66 bostadsrätter. Den totala boytan är 5889 kvm. Föreningen disponerar 36 parkeringsplatser, varav 34 är belägna i garage. Marken innehas med äganderätt.

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa.

Gemensamhetsanläggningar

Föreningen är delaktig i en Samfällighet tillsammans med annan del av fastigheten Viggen 4 (Brf Vackra Vägen 2). Samfälligheten förvaltar en gemensamhetsanläggning (GA) som omfattar gård med belysning, boulebanor, sandlåda och uteplatser. Andelstalen är fastställda utifrån antalet lägenheter och innebär att Brf Vackra Vägen 1 svarar för 61 % och Brf Vackra Vägen 2 för 39 % av gemensamhetsanläggningens kostnader.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Fastigheten har värdeår 2008.

Kommunal fastighetsavgift utgår med 1 724 kr per lägenhet för 2025. Fastighetsskatt för lokaler är för närvarande 1% av taxeringsvärde lokaler.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Fastighetens taxeringsvärde var vid räkenskapsårets utgång 195 520 000 kr, varav byggnadsvärde 138 520 000 kr och markvärde 57 000 000 kr.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB.

Teknisk förvaltning

Föreningen har under året haft avtal med Storholmen Förvaltning avseende fastighetsskötsel och jour, HSB avseende städning, Assars Trädgårdstjänst AB avseende trädgårdsskötsel och snöröjning för såväl

föreningens som för GA:s mark och med KTC Control AB för driftövervakning.

Bland övriga avtal kan nämnas avtal med Kone avseende hisservice, Securitas för larmmottagning, NOHA Sweden AB för brandsäkerhet samt avtal med Telia avseende TV, telefoni och bredband.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Bolagsverket den 25 juni 2007.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagna underhållsplan. Årsavgiften uppgår till 801,5 kr/kvm boarea för år 2025. Styrelsen har beslutat om en avgiftshöjning för år 2026 med 7%, vilket ger en årsavgift på 857,6 kr/kvm.

Fondavsättning till yttre underhåll

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall göras årligen. Underhållsplanen ses över varje år och uppdateras löpande. Planen sträcker sig 30 år framåt i tiden och pekar på ett årligt avsättningsbehov för framtida underhåll på 550 tkr.

Underhållsplan

Föreningen har en aktuell underhållsplan.

Föreningens fastighetslån

Föreningens fastighetslån är placerade till villkor som framgår av not 9.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 1 juni 2025 haft följande sammansättning:

Ledamöter:

Karl-Henrik Kyhlstedt, ordförande (omval 1 år)

Hans Lundström, (år 2 av 2)

Åsa Bronge, (år 2 av 2)

Annika Ellborg, (omval 2 år)

Thomas Ivarsson, (omval 2 år)

Suppleanter:

Rolf Eriksson, (omval 1 år)

Thomas Elmén, (omval 1 år)

Pär Jannesson, (omval 1 år)

Thomas Johansson, (nyval 1 år)

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening.

Styrelsen har under året haft 11 protokollförda sammanträden.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Trygg Hansa.

Revisorer

Christina Gotting Ordinarie
Auktoriserad revisor
Gotting Revision AB

Eva Stern Suppleant
Auktoriserad revisor
Moore Allegretto AB

Ingen internrevisor valdes för 2025.

Valberedning inför 2025 års stämma

Thomas Haglund
Roland Siljehag
Maria Söderling
De utser själva vem som är sammankallande.

Väsentliga händelser under verksamhetsåret

Ekonomi

Kontinuerlig genomgång och uppföljning av föreningens intäkter och kostnader sker vid varje styrelsemöte.
Föreningen har under året satt om två lån, på totalt 25 683 379. För villkor se not 9

Stadgar

Föreningen antog nya stadgar under 2024. Förutom att dessa anpassats till gällande lagstiftning, beslöts att sänka åldern för medlemskap från 55 år till 50 år.

Information från styrelsen

Sedan början på året skickar styrelsen ut information till medlemmarna via föreningens nya hemsida. För nyheter och viktiga meddelande genereras mail med länkar till medlemmarna. På hemsidan finns även allmän information om föreningen, årsredovisningar och stadgar samt kontaktuppgifter. För medlemmarna, även föreningens ordningsregler, rutiner kring bokning av föreningslokalen, felanmälan samt hantverkshjälp.

Föreningsaktiviteter

En städdag med avslutande korvgrillning genomfördes tillsammans med VV2 i maj och i december ordnade styrelsen ett välbesökt adventskaffe med glögg.

Överlåtelse och medlemmar

Under året 2025 genomfördes 4 st. överlåtelse (1 bouppteckning)

Antalet tillkommande medlemmar var 2 st och antalet avgående medlemmar var 3 st. under räkenskapsåret. Vid räkenskapsårets slut hade föreningen 95 medlemmar.

Parkeringskö

Vid årets slut stod 7 st. medlemmar i kö för garageplats eller föreningens ute platser.

Vackra hörnet

I föreningens lokal har vi haft 74 st. övernattningar. Lokalen har även använts till styrelsemöten, andra möten som kaffestunder, leverantörmöten mm vid totalt 42 tillfällen.

Drift och Underhåll

En rundvandring med JM och deras markentreprenör för att identifiera nyplanterade växter, som ej tagit sig, gjordes i juni. Ersättning av döda buskar har sedan inte skötts såsom avtalat och föreningen har därför krävt en ny syn i vår.

Skador mm som upptäcktes vid takbesiktningen som gjordes förra året har åtgärdats. Gällde bl.a byte av rostiga skorstenstoppar på avluftningsskorstenarna, omhändertagande av rost och sprickbildning i den målade ytan på plåtfalsar, flytt av felplacerad taksäkerhet mm.

Utvändiga ståldörrar och garageportar målades om under våren.

Spolning av avloppsstammar och rör från kök och badrum gjordes under hösten.

En besiktning och åtgärdsförslag för fuktangrepp på pelarna och väggarna i garagen gjordes som underlag för upphandling av entreprenör.

En rutin för elsäkerhet har tagit fram för att tillgodose elsäkerhetskraven.

Föreningslokalen Vackra hörnet har försetts med kodlås för att förenkla hanteringen i samband med uthyrning av denna.

OVK på ventilationsaggregatet i föreningslokalen har genomförts.

Kolsyresläckare har köpts in och monterats utanför elcentralerna och undercentralen.

Städningen av garagegolven och soprumsgolven har genomförts.

Filter till tilluftsdonen under fönstren i lägenheterna har köpts in och delats ut.

För 2026 har styrelsen, förutom ev oförutsedda reparationskostnader, budgeterat för:

- Byte av styr och reglerutrustning
- Elbesiktning
- Tätningåtgärder på pelare och väggar i garagen
- Slamsugning av utvändiga brunnar

Medlemsinformation

Antalet tillkommande medlemmar var 2 och antalet avgående medlemmar var 3 under räkenskapsåret. Vid räkenskapsårets slut hade föreningen 95 medlemmar. Under året har 3 överlåtelse skett. Ingen medlem har beviljats andrahandsuthyrning.

Flerårsöversikt (tkr)	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	5 107	5 108	4 581	4 359
Resultat efter finansiella poster	-1 914	-1 107	-553	-520
Årets resultat exkl avskrivningar (tkr)	1 508	2 316	1 394	1 427
Soliditet (%)	82,00	81,99	81,89	81,75
Fastighetens belåningsgrad (%)	17,35	17,78	17,70	18,03
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	802	802	716	682
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	5 830	6 034	6 050	6 192
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	6 743	6 979	6 997	7 162
Sparande per kvm (kr/kvm)	257	354	274	274
Räntekänslighet (%)	8,41	8,71	9,78	10,51
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	158	154	143	129
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	92,13	92,27	91,09	91,79

Boarean uppgår till 5889 kvm, i total yta inkluderas föreningens garage vilket motsvarar 865 kvm samt gemensamhetslokal 57 kvm.

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Resultat exklusive avskrivningar

Resultat med justering av kostnader för avskrivning.

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Fastighetens belåningsgrad

Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till föreningens balansomslutning.

Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala årsavgifter dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

I nyckeltalet årsavgifter per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt ingår från och med 2023 IMD avseende el, vatten och värme, telefoni, kabel-TV, bredband och avfallshantering, om sådana avgifter tas av föreningen enligt BFN 2023:1.

Skuldsättning/kvm (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Sparande/kvm (kr)

Justerat resultat (årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten – väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten) dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder x 0,01 dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad/kvm (kr)

Föreningens kostnader för el, uppvärmning, vatten dividerat med total yta av föreningens fastighet.
En nyckeltal i årsredovisningen som tas med för första gången.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)

Föreningens årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter.

Upplysning om förlust

Föreningen redovisar för räkenskapsåret 2025 ett underskott. Förlusten förklaras till stor del av föreningens avskrivningar, vilka är bokföringsmässiga kostnader som inte påverkar föreningens likviditet.

Under året har även räntekostnaderna ökat jämfört med tidigare år, vilket har påverkat resultatet negativt. Därutöver har vissa kostnader för reparationer och underhåll varit högre än föregående år.

Styrelsen bedömer att föreningens ekonomi är stabil och att resultatet inte påverkar föreningens förmåga att fullgöra sina betalningsåtaganden. Föreningen arbetar löpande med att följa kostnadsutvecklingen och anpassa avgifter och underhållsplanering för att säkerställa en långsiktigt hållbar ekonomi.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	79 375 000	115 105 000	5 907 343	-9 715 260	-1 106 586	189 565 497
Disposition av föregående års resultat:			456 197	-1 562 783	1 106 586	0
Årets resultat					-1 914 428	-1 914 428
Belopp vid årets utgång	79 375 000	115 105 000	6 363 540	-11 278 043	-1 914 428	187 651 069

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-11 278 042
årets förlust	-1 914 428
	-13 192 470

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	550 000
av yttre fonden ianspråktas	-241 490
i ny räkning överföres	-13 500 980
	-13 192 470

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

Resultaträkning

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
	1		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	5 106 861	5 108 295
Övriga rörelseintäkter		29 089	50 602
Summa rörelseintäkter		5 135 950	5 158 897
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-2 484 882	-2 206 450
Övriga externa kostnader	4	-310 685	-295 058
Personalkostnader	5	-101 120	-105 525
Avskrivningar		-3 422 794	-3 422 794
Summa rörelsekostnader		-6 319 481	-6 029 827
Rörelseresultat		-1 183 531	-870 930
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5 272	196 578
Räntekostnader och liknande resultatposter		-736 169	-432 234
Summa finansiella poster		-730 897	-235 656
Resultat efter finansiella poster		-1 914 428	-1 106 586
Årets resultat		-1 914 428	-1 106 586

Balansräkning

Not
1

2025-12-31

2024-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

6, 7

226 659 768

230 082 562

Summa materiella anläggningstillgångar

226 659 768

230 082 562

Summa anläggningstillgångar

226 659 768

230 082 562

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

429

0

Övriga fordringar

8

1 517 552

682 758

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

9

122 184

133 046

Summa kortfristiga fordringar

1 640 165

815 804

Kassa och bank

Kassa och bank

545 952

313 416

Summa kassa och bank

545 952

313 416

Summa omsättningstillgångar

2 186 117

1 129 220

SUMMA TILLGÅNGAR

228 845 885

231 211 782

Balansräkning

Not
1

2025-12-31

2024-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

194 480 000

194 480 000

Fond för yttre underhåll

6 363 540

5 907 343

Summa bundet eget kapital

200 843 540

200 387 343

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-11 278 042

-9 715 260

Årets resultat

-1 914 428

-1 106 586

Summa fritt eget kapital

-13 192 470

-10 821 846

Summa eget kapital

187 651 070

189 565 497

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

10

24 583 379

14 606 520

Summa långfristiga skulder

24 583 379

14 606 520

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

10

15 126 520

26 493 379

Leverantörsskulder

690 235

128 534

Skatteskulder

6 115

11 413

Övriga skulder

75

133

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

11

788 491

406 306

Summa kortfristiga skulder

16 611 436

27 039 765

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

228 845 885

231 211 782

Kassaflödesanalys

Not
1

2025-01-01
-2025-12-31

2024-01-01
-2024-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	-1 914 428	-1 106 586
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	3 422 794	3 422 794
Förändring skatteskuld/fordran	-5 298	-4 796

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

1 503 068 2 311 412

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar	-429	0
Förändring av kortfristiga fordringar	-599 716	9 061
Förändring av leverantörsskulder	561 701	-123 595
Förändring av kortfristiga skulder	382 129	-298 127

Kassaflöde från den löpande verksamheten

1 846 753 1 898 751

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar	0	-6 500 000
--	---	------------

Kassaflöde från investeringsverksamheten

0 -6 500 000

Finansieringsverksamheten

Förändring av långfristiga skulder	-1 390 000	-105 000
------------------------------------	------------	----------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-1 390 000 -105 000

Årets kassaflöde

456 753 -4 706 249

Likvida medel och avräkningskonto

Likvida medel och avräkningskonto vid årets början	963 025	5 669 274
--	---------	-----------

Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut

1 419 778 963 025

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1. Byggnaden redovisas enligt komponentmetoden, vilket innebär att byggnaden delas upp i komponenter med olika nyttjandeperioder och avskrivningstider.

Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Stomme och grund	100 år
Stomkompletteringar (gårdsbjälklag)	75 år
Värme	50 år
Fasad	50 år
Yttertak	80 år
El	50 år
Ventilation	25 år
Hissar	40 år
Fönster	70 år
Stammar	50 år
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5 år

Not 2 Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter*	4 720 069	4 720 069
P-plats och garage	378 000	377 450
Laddstolpar el-bilar	8 792	10 776
	5 106 861	5 108 295

* I årsavgiften ingår bland annat värme, varmvatten bredband och basutbud av TV. I övrigt hänvisas till förvaltningsberättelsen, sida 2.

Not 3 Driftskostnader

	2025	2024
Fastighetsskötsel	117 953	87 029
Trädgårdsskötsel	53 295	94 736
Städkostnader	138 136	139 464
Snöröjning/sandning	40 634	35 646
Serviceavtal	31 455	30 068
Hisskostnader	73 677	71 254
Besiktningarskostnader	3 651	27 389
Systematiskt brandskyddsarbete	24 468	20 783
Jour och bevakning	5 116	3 387
Gemensamhetsanläggning	43 288	35 913
Reparationer	149 685	48 166
Underhåll	241 490	93 803
Fastighetsel	129 777	114 484
Uppvärmning	684 156	683 909
Vatten och avlopp	264 081	253 704
Avfallshantering	139 831	115 751
Försäkringskostnader	148 416	162 410
TV/Bredband	188 032	183 035
Förbrukningsmaterial	2 039	0
Hiss besiktning	5 701	5 519
	2 484 881	2 206 450

Not 4 Övriga externa kostnader

	2025	2024
Fastighetsskatt	25 200	26 900
Fastighetsavgift	113 784	107 580
Föreningsgemensamma kostnader	12 396	12 087
Revisionsarvode	22 500	19 750
Ekonomisk förvaltning	107 365	96 378
Övriga poster	29 440	19 976
Bygglovsavgifter	0	12 387
	310 685	295 058

Not 5 Personalkostnader

	2025	2024
Styrelsearvoden	82 320	87 098
Arvode valberedning	6 000	4 000
Sociala avgifter	12 800	14 427
	101 120	105 525

Not 6 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	195 933 469	195 933 469
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	195 933 469	195 933 469
Ingående avskrivningar	-23 967 438	-20 735 494
Omklassificeringar K3		60 850
Årets avskrivningar	-3 292 794	-3 292 794
Utgående ackumulerade avskrivningar	-27 260 232	-23 967 438
Redovisat värde mark	51 746 531	51 746 531
Utgående värde mark	51 746 531	51 746 531
Utgående redovisat värde	220 419 768	223 712 562
Taxeringsvärden byggnader	138 520 000	129 690 000
Taxeringsvärden mark	57 000 000	63 000 000
	195 520 000	192 690 000

Not 7 Fastighetsförbättringar

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	6 560 850	0
Inköp	0	6 500 000
Omklassificeringar K3		60 850
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 560 850	6 560 850
Ingående avskrivningar	-190 850	0
Omklassificeringar K3		-60 850
Årets avskrivningar	-130 000	-130 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-320 850	-190 850
Utgående redovisat värde	6 240 000	6 370 000

Not 8 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	12 474	29 139
Avräkningskonto förvaltare	873 826	649 610
Kortfristig fordring avgift	0	4 009
Andra kortfristiga fordringar	631 252	0
	1 517 552	682 758

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	56 602	69 172
Förutbetald ekonomisk förvaltning	19 997	19 063
Förutbetalda kostnader för TV/Bredband	28 960	28 960
Förutbetald bevakning	1 346	1 279
Förutbetalt serviceavtal	14 798	14 572
Upplupna ränteintäkter	481	0
	122 184	133 046

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
Stadshypotek AB	2,50	2026-09-30	12 826 520	13 186 520
Stadshypotek AB	2,520	2027-09-01	13 418 379	13 733 379
Stadshypotek AB	2,850	2028-12-01	11 645 000	12 280 000
Stadshypotek AB	2,75	2026-12-30	1 820 000	1 900 000
Lån förfaller inom ett år			-14 646 520	-26 493 379
			25 063 379	14 606 520
Kortfristig del av lån			15 126 520	26 493 379

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen av långfristig karaktär och styrelsens bedömning är att lånen kommer förlängas vid förfall.

I den kortfristiga delen ingår i lån som förfaller inom ett år 14 646 520 kr varav amortering enligt villkorsbilagan 420 000. I den kortfristiga delen ingår även amortering 480 000 på lån som förfaller senare än inom ett år.

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupen ränta	26 735	18 320
Styrelsearvoden	82 316	80 220
Arvode valberedning	6 000	6 000
Sociala avgifter	27 090	27 090
Revision	21 000	20 000
Upplupna elkostnader	12 883	12 950
Upplupna värmekostnader	89 841	89 457
Upplupna VA kostnader	63 534	0
Upplupna renhållningskostnader	3 977	11 460
Upplupna kostnader för vinterunderhåll	2 693	0
Förutbetalda avgifter och hyror	452 422	140 807
	788 491	406 304

Not 12 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	56 100 000	56 100 000
	56 100 000	56 100 000

Underskrifter

Årsredovisningen har beslutats 6:e maj 2026.

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelsen har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

Sundbyberg, den dag som framgår av elektronisk underskrift.

Styrelsen vill avslutningsvis tacka medlemmarna för visat förtroende under det gångna verksamhetsåret.

Karl-Henrik Kyhlstedt
Ordförande

Hans Lundström

Åsa Bronge

Annika Ellborg

Thomas Ivarsson

Min revisionsberättelse har lämnats

Christina Gotting
Auktoriserad revisor
Gotting Revision AB

Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Årsredovisning_2025_BRF_Vackra_vägen_1.pdf

Kvittensen skapad: 2026-05-07 12:38:55

Dokumentet är undertecknat av:

 ANNIKA ELLBORG (19520909XXXX) Styrelsemedlem	2026-05-07 07:46:12
 Åsa Bronge (19600518XXXX) Styrelsemedlem	2026-05-06 15:56:13
 CHRISTINA GOTTING (19580103XXXX) Revisor	2026-05-07 12:38:55
 Karl-Henrik Kyhlstedt (19410910XXXX) Styrelsemedlem	2026-05-06 13:55:22
 HANS GUNNAR LUNDSTRÖM (19520606XXXX) Styrelsemedlem	2026-05-06 12:46:59
 Erik Thomas Ivarsson (19601109XXXX) Styrelsemedlem	2026-05-06 15:09:47



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Årsredovisning_2025_BRF_Vackra_vägen_1.pdf (390263 byte)

5826F36F6F2C3E4D3D440AE8F88BC374AD3949F74A3413A9BCD10937756EDE16591E82B8475DDEC0958A
ED6B512962A94A0FCC6B9C3E7E23DFA266D906E63136

<https://esign.summera.support/verify>

Tjänsten för e-signatur levereras av Summera Support® Ärendehantering - www.summera.support

 summera support

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Vackra vägen 1
Org.nr. 769616-4842

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Vackra vägen 1 för år 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen.

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om 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 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Vackra vägen 1 för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna 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 förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Christina Gotting
Auktoriserad revisor

Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Revisionsberättelse.pdf

Kvittensen skapad: 2026-05-07 12:40:42

Dokumentet är undertecknat av:



CHRISTINA GOTTING (19580103XXXX) Revisor

2026-05-07 12:40:42



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Revisionsberättelse.pdf (155074 byte)

A53EEF526E9DA99AEA7C4AA0638B1991CBB71D0A701B249E29C0C6D2CC3AE6AC0584D9CD7C9A3EF13273
9B860D41EAB10E776368D0493FDBAA4218ED0E88AE03

<https://esign.summera.support/verify>

Tjänsten för e-signatur levereras av Summera Support® Ärendehantering - www.summera.support

 **summera** support