

# Årsredovisning 2025

## Brf Vackra vägen vid Lötsjön

769635-5960



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Vackra vägen vid Lötsjön

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. 4
Flerårsöversikt .....	s. 5
Upplysning vid förlust .....	s. 6
Förändringar i eget kapital .....	s. 6
Resultatdisposition .....	s. 6
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 8</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 11</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 16</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 medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Sundbyberg kommun.

#### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2017-11-06. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2020-04-27 och nuvarande stadgar registrerades 2023-11-08 hos Bolagsverket.

#### Äkta förening

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

#### Moms

Föreningen är momsregistrerad för uthyrning av garageplatser och lokal samt försäljning av el och varmvatten.

#### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Förvärv</u>	<u>Kommun</u>
Sundbyberg Bävern 3	2018	Sundbyberg

Fastigheten förvärvades genom en inkråmsöverlåtelse 2018-08-16 från Fastighets AB Vackra vägen. Härigenom uppstår en latent skatteskuld om 28 588 tkr som realiseraras endast om föreningen säljer fastigheten.

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Stockholms Stads Brandförsäkringskontor.

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

Servitut finns till förmån för fastigheten Bävern 2 att nyttja och underhålla infart samt trappa för brand utrymning liksom infart till garage inom fastigheten Bävern 3. Vidare ges Bävern 2 rätt att nyttja och underhålla samt förnya vissa ledningar med brunnar inom Bävern 3. Fastighetsägarna skall även gemensamt bekosta och underhålla en gemensam ledning med brunnar inom Bävern 3.

### Byggnadsår och ytor

Byggnaden uppfördes 2018-2021 och har åsatts värdeår 2021.

Byggnaden är uppförd av Besqab och ritad av Joliark som ansvarig arkitekt. Byggnadens miljöklass är Silver (Sweden Green Building Council) och energiklassen är C (Boverket). Garantitiden för entreprenaden är 5 år och gäller till och med 2026-04-29.

Byggnaden består av två sammanbyggda huskroppar i vinkel mellan Vackra Vägen och Friluftsvägen, med fyra trapphus i 5 till 7 våningar. Antalet lägenheter uppgår till 91 i storlekarna 1-4 rum och kök. Bostadsarean är 5169 kvm. Till föreningen hör också en lokal om 117+6 kvm som är uthyrd till kafé. Garageytan uppgår till 1110 kvm.

### Lägenhetsfördelning

17 st 1 rum och kök

29 st 2 rum och kök

19 st 3 rum och kök

26 st 4 rum och kök

I fastighetens garage finns 37 bilplatser varav 14 erbjuder laddmöjlighet. I närliggande garage finns även 6 av föreningen inhyrda platser till föreningsmedlemmarnas förfogande.

### Styrelsens sammansättning

Frida Alexandra Angeli	Ordförande
Anton Zingmark	Styrelseledamot
Helena Idegran	Styrelseledamot
Ingrid Kristina Lindgren	Styrelseledamot
Olle Helmer Andersson	Styrelseledamot
Per Filip Wilhelm Tengberg	Styrelseledamot

### Valberedning

David Ramazani

Sara Ågren

### Firmateckning

Firman tecknas av Styrelsen eller två ledamöter i förening.

### Revisorer

Joakim Mattsson	Extern revisor	Kungsbron Borevision
Zacharias Dale	Internrevisor	
Joakim Häll	Revisorssuppleant	Kungsbron Borevision

### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-15.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

### Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2051. Underhållsplanen uppdaterades 2021.

#### Planerade underhåll

- 2031 ● Oljning/målning av träytor
- 2036 ● Portar/dörrar utomhus slipas/lackeras

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

##### Ekonomi

Januari: Avgiftshöjning 2%

Januari: Extra amortering 500 000 kr

Mars: Extra amortering 500 000 kr

Juni: Extra amortering 700 000 kr

September: Extra amortering 600 000 kr

##### Förändringar i avtal

Hösten/vintern: Upphandling ny teknisk förvaltare - Riksbyggen

Hösten/vintern: Upphandling ny fastighetsförvaltare - Riksbyggen

Hösten/vintern: Upphandling ny leverantör vinterunderhåll - Nordena Entreprenad

##### Övriga uppgifter

Våren: OVK genomfördes med mindre anmärkningar - planeras att åtgärdas när ny förvaltare är på plats.

#### Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 132 st. Tillkommande medlemmar under året var 19 och avgående medlemmar under året var 18. Vid räkenskapsårets slut fanns det 133 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 14 överlåtelse.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (2026 = 1480 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av prisbasbeloppet (2026=592 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Avgift för andrahandsupplåtelse 10% av prisbasbeloppet (2026 = 5 920 kronor/per år och tillstånd).

## Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	7 328 625	7 188 104	5 947 705	5 305 307
Resultat efter fin. poster	-3 455 507	-3 537 562	-4 124 875	-2 800 668
Soliditet (%)	82	81	81	81
Yttre fond	1 347 458	1 039 458	731 458	423 458
Taxeringsvärde	214 725 000	210 914 000	210 914 000	210 914 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 230	1 196	979	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	86,4	86,0	82,4	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	13 807	14 348	14 643	14 915
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	11 162	11 599	11 837	12 058
Sparande / kvm totalyta, kr	320	307	215	232
Elkostnad / kvm totalyta, kr	109	97	97	148
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	73	71	66	49
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	47	45	40	44
Energikostnad / kvm totalyta, kr	229	212	203	241
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,78	2,96	2,35	0,99
Räntekänslighet (%)	11,23	12,00	14,96	-

**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 el och vatten (totalt 295 001 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

**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.

### Upplysning vid förlust

Föreningen gör ett negativt resultat för året. Resultatet innefattar dock även avskrivningar som inte är likviditetspåverkande. Räknar man bort denna post gör föreningen ett positivt resultat om 2047 tkr. Styrelsen anser därmed att årets förlust inte påverkar föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

### Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	340 920 000	-	-	340 920 000
Upplåtelseavgifter	2 900 000	-	-	2 900 000
Fond, yttre underhåll	1 039 458	-	308 000	1 347 458
Balanserat resultat	-11 291 802	-3 537 562	-308 000	-15 137 364
Årets resultat	-3 537 562	3 537 562	-3 455 507	-3 455 507
<b>Eget kapital</b>	<b>330 030 093</b>	<b>0</b>	<b>-3 455 507</b>	<b>326 574 587</b>

### Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-15 137 364
Årets resultat	-3 455 507
<b>Totalt</b>	<b>-18 592 871</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning	-18 592 871
	<b>-18 592 871</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	7 328 626	7 188 105
Övriga rörelseintäkter	2, 3	28 866	-1
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>7 357 491</b>	<b>7 188 104</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-2 850 849	-2 551 008
Övriga externa kostnader	8	-301 005	-313 436
Personalkostnader	9	-164 424	-166 748
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-5 502 372	-5 502 372
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-8 818 650</b>	<b>-8 533 563</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-1 461 159</b>	<b>-1 345 460</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		25 823	29 466
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-2 020 171	-2 221 568
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 994 348</b>	<b>-2 192 102</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-3 455 507</b>	<b>-3 537 562</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-3 455 507</b>	<b>-3 537 562</b>

## Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	11, 16	400 339 308	405 841 680
Maskiner och inventarier		-3 700 000	-3 700 000
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>396 639 308</b>	<b>402 141 680</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>396 639 308</b>	<b>402 141 680</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		92 630	119 045
Övriga fordringar	12	5 419	2 406
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	233 575	729 545
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>331 624</b>	<b>850 996</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		2 244 007	2 371 064
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>2 244 007</b>	<b>2 371 064</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>2 575 630</b>	<b>3 222 060</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>399 214 938</b>	<b>405 363 740</b>

## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		343 820 000	343 820 000
Fond för yttre underhåll		1 347 458	1 039 458
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>345 167 458</b>	<b>344 859 458</b>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Balanserat resultat		-15 137 364	-11 291 802
Årets resultat		-3 455 507	-3 537 562
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>-18 592 871</b>	<b>-14 829 364</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>326 574 587</b>	<b>330 030 093</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	39 918 759	65 433 955
Övriga långfristiga skulder		150 000	150 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>40 068 759</b>	<b>65 583 955</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	31 449 891	8 731 973
Leverantörsskulder		205 095	58 392
Skatteskulder		20 336	2 230
Övriga kortfristiga skulder		11 292	56 544
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	884 979	900 552
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>32 571 593</b>	<b>9 749 691</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>399 214 938</b>	<b>405 363 740</b>

## Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	-1 461 159	-1 345 460
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	5 502 372	5 502 372
	<b>4 041 213</b>	<b>4 156 912</b>
Erhållen ränta	25 823	29 466
Erlagd ränta	-2 066 463	-2 252 052
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>2 000 574</b>	<b>1 934 326</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	527 077	-301 494
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	142 570	-235 578
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>2 670 221</b>	<b>1 397 254</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	-2 797 278	-1 522 124
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-2 797 278</b>	<b>-1 522 124</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-127 057</b>	<b>-124 870</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>2 371 064</b>	<b>2 495 934</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>2 244 007</b>	<b>2 371 064</b>

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Vackra vägen vid Lötsjön 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.

#### Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för el, 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:

	Antal år
Stomme och grund	120
Stomkompletteringar, innerväggar	50
Inre ytskikt	25
Fasader & fönster	50
Yttertak	40
Värme och sanitet (VS), El, Ventilation	25-60
Hiss etc, Styr och övervakning	20-30
Restpost	50

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 föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

#### Skatter och avgifter

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

#### NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	6 062 577	5 943 771
Hysesintäkter, lokaler	371 268	364 868
Vatten	141 520	140 668
El	111 029	102 752
Hysesintäkter, p-platser	617 353	619 832
Övriga intäkter	24 861	16 213
Vidarefakturerering	20 265	0
<b>Summa</b>	<b>7 348 872</b>	<b>7 188 104</b>

#### NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Erhållna bidrag	8 619	0
<b>Summa</b>	<b>8 619</b>	<b>0</b>

#### NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	48 450	52 612
Städning	124 689	120 624
Besiktning och service	156 477	114 939
Hiss	6 010	5 770
Övrigt	64 901	64 872
Trädgårdsarbete	65 030	62 543
Snöskottning	40 116	36 243
<b>Summa</b>	<b>505 673</b>	<b>457 603</b>

#### NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Löpande reparationer	175 386	81 885
<b>Summa</b>	<b>175 386</b>	<b>81 885</b>

#### NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	698 001	619 893
Uppvärmning	465 214	452 846
Vatten	299 426	285 100
Sophämtning	224 786	220 107
<b>Summa</b>	<b>1 687 427</b>	<b>1 577 946</b>

**NOT 7, ÖVRIGA DRIFSKOSTNADER**

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Vidarefakturering	20 265	0
Fastighetsförsäkringar	107 486	98 287
Övrigt	40 142	38 927
Kabel-tv/bredband	237 220	237 220
Fastighetsskatt	77 250	59 140
<b>Summa</b>	<b>482 363</b>	<b>433 574</b>

**NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER**

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Hyra p-platser	102 000	108 000
Övriga förvaltningskostnader	51 184	42 625
Förbrukningsmaterial	10 954	24 721
Juridiska kostnader	0	6 600
Revisionsarvoden	28 008	26 445
Ekonomisk förvaltning	102 866	98 320
Bankkostnader	5 993	6 725
<b>Summa</b>	<b>301 005</b>	<b>313 436</b>

**NOT 9, PERSONALKOSTNADER**

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Styrelsearvoden	117 600	124 600
Övriga arvoden	5 000	0
Löner, arbetare	3 000	3 000
Sociala avgifter	38 824	39 148
<b>Summa</b>	<b>164 424</b>	<b>166 748</b>

**NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE  
RESULTATPOSTER**

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	2 020 171	2 220 850
Övriga räntekostnader	0	718
<b>Summa</b>	<b>2 020 171</b>	<b>2 221 568</b>

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	421 400 000	421 400 000
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>421 400 000</b>	<b>421 400 000</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-19 258 320	-13 755 948
Årets avskrivning	-5 502 372	-5 502 372
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-24 760 692</b>	<b>-19 258 320</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>377 380 988</b>	<b>402 141 680</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>131 900 000</i>	<i>131 900 000</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	161 400 000	151 600 000
Taxeringsvärde mark	53 325 000	59 314 000
<b>Summa</b>	<b>214 725 000</b>	<b>210 914 000</b>

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	1 009	973
Övriga fordringar	4 410	1 433
<b>Summa</b>	<b>5 419</b>	<b>2 406</b>

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	81 609	609 535
Fastighetsskötsel	19 984	0
Försäkringspremier	45 501	43 779
Kabel-TV	52 596	52 596
Räntor	7 705	0
Förvaltning	26 180	23 635
<b>Summa</b>	<b>233 575</b>	<b>729 545</b>

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Stadshypotek AB	2026-06-30	1,00 %	25 310 728	25 440 196
Stadshypotek AB	2028-03-30	3,69 %	25 310 727	25 440 195
Stadshypotek AB	2026-01-02	2,83 %	5 934 695	8 398 037
SBAB Bank AB	2027-07-14	4,18 %	14 812 500	14 887 500
<b>Summa</b>			<b>71 368 650</b>	<b>74 165 928</b>
Varav kortfristig del			31 449 891	8 731 973

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 68 835 530 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 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	49 125	47 266
Städning	9 207	8 962
El	27 124	32 061
Uppvärmning	53 499	53 627
Utgiftsräntor	41 064	79 651
Löner	74 100	71 100
Styrelsearvoden inkl sociala avgifter	24 061	23 118
Förutbetalda avgifter/hyror	571 799	549 767
Beräknat revisionsarvode	35 000	35 000
<b>Summa</b>	<b>884 979</b>	<b>900 552</b>

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	78 500 000	78 500 000

#### NOT 17, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

En extra amortering om 600 000 kr gjordes i januari.

## Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-25.

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

Sundbyberg kommun

---

Anton Zingmark  
Styrelseledamot

---

Frida Alexandra Angeli  
Ordförande

---

Helena Idegran  
Styrelseledamot

---

Ingrid Kristina Lindgren  
Styrelseledamot

---

Olle Helmer Andersson  
Styrelseledamot

---

Per Filip Wilhelm Tengberg  
Styrelseledamot

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

---

Kungsbron Borevision  
Joakim Mattsson  
Extern revisor

---

Zacharias Dale  
Internrevisor



# Document history

## 📄 Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

09.04.2026 10:45

**SENT BY OWNER:**

Digital Signering År • 02.04.2026 18:10

**DOCUMENT ID:**

Bkilor3oWe

**ENVELOPE ID:**

BkjeHMniZg-Bkilor3oWe

**DOCUMENT NAME:**

Brf Vackra vägen vid Lötsjön, 769635-5960 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

18 pages

**SHA-512:**

7b2d0057d43490f66e4ec3831062f4e99395c9648a962a7e1573372184439b056450bfdb35c2b9365a36989932acfeb583bf9fec3d80da32f21f15cb1ff14ede

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. Frida Alexandra Angeli frida-angeli@hotmail.com	 Signed Authenticated	02.04.2026 19:58 02.04.2026 19:57	eID Low	Swedish BankID IP: 37.123.142.49
2. MARIA HELENA IDEGRAN forsgran@hotmail.com	 Signed Authenticated	04.04.2026 17:56 04.04.2026 14:14	eID Low	Swedish BankID IP: 95.194.208.78
3. Olle Helmer Andersson olle5921@hotmail.com	 Signed Authenticated	04.04.2026 18:18 04.04.2026 18:18	eID Low	Swedish BankID IP: 95.194.199.65
4. Ingrid Kristina Lindgren tinat.lindgren@gmail.com	 Signed Authenticated	05.04.2026 13:50 05.04.2026 13:39	eID Low	Swedish BankID IP: 77.53.153.200
5. Anton Kenneth Zingmark anton.zingmark@gmail.com	 Signed Authenticated	05.04.2026 18:20 05.04.2026 18:12	eID Low	Swedish BankID IP: 134.65.167.240
6. Per Filip Wilhelm Tengberg tengbergfilip@gmail.com	 Signed Authenticated	07.04.2026 07:57 07.04.2026 07:56	eID Low	Swedish BankID IP: 77.53.111.126
7. Zacharias Dale zacharias@manth.se	 Signed Authenticated	07.04.2026 14:02 07.04.2026 14:00	eID Low	Swedish BankID IP: 172.225.68.252
8. Joakim Mattsson joakim.mattsson@kungsbronborevision.se	 Signed Authenticated	09.04.2026 10:45 07.04.2026 08:43	eID Low	Swedish BankID IP: 213.88.193.73

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## 📎 Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

**To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.**



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

## Custom events

---

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

**To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.**



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Vackra vägen vid Lötsjön  
Org.nr 769635-5960

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Vackra vägen vid Lötsjön för år 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Vackra vägen vid Lötsjöns 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 revisions sed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från Kungsbron Borevision AB:s ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB 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 Kungsbron Borevision AB:s ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standard on Auditing för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (ISA för LCE) och god revisions sed i Sverige. 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 revisions sed 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, 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 att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisions sed i Sverige. 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 Bostadsrättsföreningen Vackra vägen vid Lötsjön för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

## Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisions sed i Sverige använder revisorn från Kungsbron Borevision AB 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 Kungsbron Borevision AB:s 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 överträdelse 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 den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

**Joakim Mattsson**  
Kungsbron Borevision AB  
Av föreningen vald revisor

**Zacharias Dale**  
Förtroendevald revisor



# Document history

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

09.04.2026 10:44

**SENT BY OWNER:**

Christoffer Akunor · 07.04.2026 10:26

**DOCUMENT ID:**

r1anJBznWx

**ENVELOPE ID:**

r1h2krzhWl-r1anJBznWx

**DOCUMENT NAME:**

vi\_Revisionsberättelse Bostadsrättsföreningen Vackra v ägen vid Lötsjön 2025-12-31.pdf  
2 pages

**SHA-512:**

04429c20fd3820e2444df6bbde52b9250e35da4acd9842  
a88f141ddc46833da7bc5a0876278013f7440fc50227f0d  
05bdf3c3da0753748932dccc290de769da4

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
Zacharias Dale zacharias@manth.se	Signed Authenticated	09.04.2026 08:13 07.04.2026 13:59	eID Low	Swedish BankID IP: 172.226.50.55
Joakim Mattsson joakim.mattsson@kungsbr onborevision.se	Signed Authenticated	09.04.2026 10:44 07.04.2026 10:54	eID Low	Swedish BankID IP: 213.88.193.73

\* 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