



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Wellingeby 1 i Vällingby Parkstad

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. 18</b> |

## Kort guide till läsning av årsredovisningen

### Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

### Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

### Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

### Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

### Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

### Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande 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. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2016-01-27. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2018-02-27 och nuvarande stadgar registrerades 2023-04-24 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

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

### Moms

Föreningen är momsregistrerad.

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

| Fastighetsbeteckning | Förvärv | Kommun    |
|----------------------|---------|-----------|
| Vattenfallet 17      | 2016    | Stockholm |

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Gjensidige Forsikring Asa NO SV Fil

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2018.

Föreningen har 156 bostadsrätter om totalt 8 468 kvm och 7 lokaler om 1 602 kvm. Byggnadernas totalyta är 11 873 kvm.

### Styrelsens sammansättning

|                   |                 |
|-------------------|-----------------|
| Kersti Witten     | Ordförande      |
| Adam Haglund      | Styrelseledamot |
| Agneta Rundkvist  | Styrelseledamot |
| Anton Jerntved    | Styrelseledamot |
| Robert Marcuse    | Styrelseledamot |
| Bengt Uno Olsson  | Suppleant       |
| Jan-Olof Nordgren | Suppleant       |
| Joakim Österberg  | Suppleant       |
| Peter Sjöström    | Suppleant       |

### Valberedning

Barbro Larsson  
Bengt Fridh  
Carl Hassler  
Junior Cakmak

### Firmateckning

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

### Revisorer

Ola Olsson   Revisor   Kungsbron Borevision

### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-02.

Extra föreningsstämma hölls 2025-10-21. Ombildning lokaler till Bostad samt andelstal.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

### Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2075.  
Underhållsplanen uppdaterades 2025.

### Avtal med leverantörer

|                                       |                        |
|---------------------------------------|------------------------|
| Fastighetsstäd                        | Städpolen              |
| Gymmet                                | Sportgymbutiken        |
| Internet, TV                          | Tele2                  |
| Intresse/medlemsorganisation          | Fastighetsägarna       |
| Kommunikation                         | BoAppa                 |
| Laddstolpar utomhus                   | Voltiva                |
| Låsschema, Nycklar                    | Järfälla lås           |
| Övervakning                           | ProPrevent             |
| Serviceavtal                          | Schindler Hiss         |
| Serviceavtal                          | Indoor                 |
| Serviceavtal                          | Hörmann                |
| Serviceavtal                          | Cibes Kalea Sverige AB |
| Totalförvaltning, fastighet & ekonomi | SBC                    |

### Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Vattenfallet ga:6, med en andel på 9.86%.

Samfälligheten förvaltar sopsug/Sopnedkast.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

#### Ekonomi

Under 2025 omvandlades fyra lokaler till bostadsrättslägenheter varav en såldes under 2025 och resterande planeras att säljas under 2026.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna med 5% från och med 2025-03-01.

### Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 210 st. Tillkommande medlemmar under året var 17 och avgående medlemmar under året var 18. Vid räkenskapsårets slut fanns det 209 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 10 överlåtelse och 1 nyupplåtelse.

## Flerårsöversikt

| Nyckeltal                                          | 2025        | 2024        | 2023        | 2022        |
|----------------------------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning                                    | 11 337 026  | 11 515 794  | 9 808 894   | 8 793 827   |
| Resultat efter fin. poster                         | -3 774 860  | -3 803 829  | -3 598 077  | -2 913 104  |
| Soliditet (%)                                      | 77          | 77          | 77          | 76          |
| Yttre fond                                         | 1 914 920   | 1 733 153   | 1 429 153   | 1 244 000   |
| Taxeringsvärde                                     | 307 589 000 | 315 772 000 | 315 772 000 | 315 772 000 |
| Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr           | 868         | 846         | 733         | 646         |
| Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%) | 61,0        | 61,1        | 59,0        | 58,3        |
| Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr       | 16 030      | 16 401      | 16 604      | 16 826      |
| Skuldsättning / kvm totalyta, kr                   | 11 432      | 11 716      | 11 861      | 12 019      |
| Sparande / kvm totalyta, kr                        | 174         | 191         | 209         | 256         |
| Elkostnad / kvm totalyta, kr                       | 45          | 45          | 40          | 39          |
| Värmekostnad / kvm totalyta, kr                    | 65          | 78          | 76          | 76          |
| Vattenkostnad / kvm totalyta, kr                   | 38          | 30          | 26          | 21          |
| Energikostnad / kvm totalyta, kr                   | 147         | 153         | 141         | 135         |
| Genomsnittlig skuldränta (%)                       | 3,04        | 2,57        | 1,90        | -           |
| Räntekänslighet (%)                                | 18,49       | 23,17       | 22,65       | -           |

**Soliditet (%)** - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

**Skuldsättning** - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

**Sparande** - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

**Energikostnad** - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

**Räntekänslighet (%)** - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

**Totalyta** - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

**Årsavgifter** - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

## Upplysning vid förlust

Trots det negativa resultatet gör styrelsen bedömningen att föreningens ekonomi är stabil. Det negativa resultatet beror delvis på en bokföringsmässig kostnad pga. avskrivningar. Föreningen har ett positivt kassaflöde, samt en god kassa på bankkonton.

Föreningen är en relativt ny förening med inflyttning 2019. Det innebär höga lån och därmed högre räntekostnader. Underhållskostnaderna är däremot låga.

Under 2025 togs ett beslut om att omvandla fyra lokaler till lägenheter. Försäljningen förväntas inbringa ca 7 miljoner kronor som kommer att användas till att amortera ner lånen. I början av 2026 är tre av lägenheterna sålda och den fjärde förväntas säljas senare under 2026.

Kostnader och avtal ses löpande över och årsavgiften höjs efter behov.

## Förändringar i eget kapital

|                          | 2024-12-31         | Disponering av<br>föregående års<br>resultat | Disponering av<br>övriga poster | 2025-12-31         |
|--------------------------|--------------------|----------------------------------------------|---------------------------------|--------------------|
| Insatser                 | 476 080 000        | -                                            | 2 100 000                       | 478 180 000        |
| Upplåtelseavgifter       | 0                  | -                                            | -450 000                        | -450 000           |
| Fond, yttre<br>underhåll | 1 733 153          | -122 233                                     | 304 000                         | 1 914 920          |
| Balanserat resultat      | -15 340 787        | -3 681 596                                   | -304 000                        | -19 326 383        |
| Årets resultat           | -3 803 829         | 3 803 829                                    | -3 774 860                      | -3 774 860         |
| <b>Eget kapital</b>      | <b>458 668 537</b> | <b>0</b>                                     | <b>-2 124 860</b>               | <b>456 543 677</b> |

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

|                                                                    |                    |
|--------------------------------------------------------------------|--------------------|
| Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll | -19 022 383        |
| Årets resultat                                                     | -3 774 860         |
| Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar           | -304 000           |
| <b>Totalt</b>                                                      | <b>-23 101 243</b> |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

|                                         |                    |
|-----------------------------------------|--------------------|
| Av fond för yttre underhåll ianspråkats | 304 020            |
| <b>Balanseras i ny räkning</b>          | <b>-22 797 223</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             | 11 337 027         | 11 515 794         |
| Övriga rörelseintäkter                            | 3             | 691 911            | 87 254             |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                      |               | <b>12 028 938</b>  | <b>11 603 048</b>  |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |               |                    |                    |
| Driftskostnader                                   | 4, 5, 6, 7, 8 | -4 636 947         | -4 944 682         |
| Övriga externa kostnader                          | 9             | -754 399           | -813 197           |
| Personalkostnader                                 | 10            | -271 302           | -240 149           |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |               | -5 922 767         | -5 920 212         |
| Övriga rörelsekostnader                           | 11            | -133 075           | 0                  |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |               | <b>-11 718 490</b> | <b>-11 918 240</b> |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                            |               | <b>310 448</b>     | <b>-315 192</b>    |
| <b>Finansiella poster</b>                         |               |                    |                    |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter         |               | 63 382             | 66 608             |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        | 12            | -4 148 691         | -3 555 245         |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |               | <b>-4 085 308</b>  | <b>-3 488 637</b>  |
| <b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>          |               | <b>-3 774 860</b>  | <b>-3 803 829</b>  |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                             |               | <b>-3 774 860</b>  | <b>-3 803 829</b>  |

## Balansräkning

| Tillgångar                                     | Not    | 2025-12-31         | 2024-12-31         |
|------------------------------------------------|--------|--------------------|--------------------|
| <b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>                   |        |                    |                    |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>        |        |                    |                    |
| Byggnad och mark                               | 13, 18 | 584 400 792        | 590 201 025        |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>  |        | <b>584 400 792</b> | <b>590 201 025</b> |
| <b>Finansiella anläggningstillgångar</b>       |        |                    |                    |
| Långfristiga värdepappersinnehav               |        | 900 000            | 900 000            |
| Andelar i koncernföretag                       |        | 389 788            | 389 788            |
| <b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b> |        | <b>1 289 788</b>   | <b>1 289 788</b>   |
| <b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>             |        | <b>585 690 580</b> | <b>591 490 813</b> |
| <b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>                   |        |                    |                    |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                 |        |                    |                    |
| Kund- och avgiftsfordringar                    |        | 256 909            | 322 570            |
| Övriga fordringar                              | 14     | 2 385 235          | 2 395 533          |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter   | 15     | 924 970            | 302 403            |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>           |        | <b>3 567 113</b>   | <b>3 020 506</b>   |
| <b>Kassa och bank</b>                          |        |                    |                    |
| Kassa och bank                                 |        | 6 469 622          | 4 651 938          |
| <b>Summa kassa och bank</b>                    |        | <b>6 469 622</b>   | <b>4 651 938</b>   |
| <b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>             |        | <b>10 036 736</b>  | <b>7 672 443</b>   |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                        |        | <b>595 727 316</b> | <b>599 163 257</b> |

## Balansräkning

| Eget kapital och skulder                     | Not    | 2025-12-31         | 2024-12-31         |
|----------------------------------------------|--------|--------------------|--------------------|
| <b>EGET KAPITAL</b>                          |        |                    |                    |
| <b>Bundet eget kapital</b>                   |        |                    |                    |
| Medlemsinsatser                              |        | 477 730 000        | 476 080 000        |
| Fond för yttre underhåll                     |        | 1 914 920          | 1 733 153          |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |        | <b>479 644 920</b> | <b>477 813 153</b> |
| <b>Ansamlad förlust</b>                      |        |                    |                    |
| Balanserat resultat                          |        | -19 326 383        | -15 340 787        |
| Årets resultat                               |        | -3 774 860         | -3 803 829         |
| <b>Summa ansamlad förlust</b>                |        | <b>-23 101 243</b> | <b>-19 144 616</b> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL</b>                    |        | <b>456 543 677</b> | <b>458 668 537</b> |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |        |                    |                    |
| Skulder till kreditinstitut                  | 16, 18 | 133 835 635        | 45 642 808         |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |        | <b>133 835 635</b> | <b>45 642 808</b>  |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |        |                    |                    |
| Skulder till kreditinstitut                  | 16, 18 | 1 902 232          | 91 796 990         |
| Leverantörsskulder                           |        | 471 025            | 430 690            |
| Skatteskulder                                |        | 713 610            | 635 440            |
| Övriga kortfristiga skulder                  |        | 235 000            | 285 830            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 17     | 2 026 137          | 1 702 962          |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |        | <b>5 348 004</b>   | <b>94 851 912</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |        | <b>595 727 316</b> | <b>599 163 257</b> |

## Kassaflödesanalys

| 1 januari - 31 december                                                         | 2025             | 2024              |
|---------------------------------------------------------------------------------|------------------|-------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>                                                 |                  |                   |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                          | <b>310 448</b>   | <b>-315 192</b>   |
| <b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>                         |                  |                   |
| Årets avskrivningar                                                             | 5 922 767        | 5 920 212         |
|                                                                                 | <b>6 233 215</b> | <b>5 605 020</b>  |
| Erhållen ränta                                                                  | 47 377           | 66 608            |
| Erlagd ränta                                                                    | -3 957 124       | -3 425 646        |
| <b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> | <b>2 323 469</b> | <b>2 245 982</b>  |
| <b>Förändring i rörelsekapital</b>                                              |                  |                   |
| Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar                               | -609 897         | -209 626          |
| Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder                                  | 199 283          | 379 680           |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                 | <b>1 912 855</b> | <b>2 416 035</b>  |
| <b>Investeringsverksamheten</b>                                                 |                  |                   |
| Förvärv av materiella anläggningstillgångar                                     | -122 534         | 0                 |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                 | <b>-122 534</b>  | <b>0</b>          |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                                                |                  |                   |
| Bundet eget kapital                                                             | 1 650 000        | 0                 |
| Amortering av lån                                                               | -1 701 931       | -1 701 931        |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>                                  | <b>-51 931</b>   | <b>-1 701 931</b> |
| <b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>                                                         | <b>1 738 390</b> | <b>714 104</b>    |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>                                           | <b>6 700 205</b> | <b>5 986 101</b>  |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>                                             | <b>8 438 595</b> | <b>6 700 205</b>  |

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

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

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

#### Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

|         |         |
|---------|---------|
| Byggnad | 1 -10 % |
|---------|---------|

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

#### Omsättningstillgångar

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

#### Föreningens fond för yttre underhåll

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

#### Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

#### Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

## NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

|                                   | 2025              | 2024              |
|-----------------------------------|-------------------|-------------------|
| Årsavgifter bostäder              | 7 064 315         | 6 780 300         |
| Hysesintäkter lokaler, moms       | 2 841 916         | 3 205 970         |
| Hysesintäkter garage, moms        | 549 769           | 649 727           |
| Hysesintäkter p-plats             | 43 700            | 48 450            |
| Hysesintäkter p-plats, moms       | 0                 | 2 875             |
| Deb. fastighetsskatt              | 0                 | 3 178             |
| Deb. fastighetsskatt, moms        | 294 622           | 291 836           |
| Intäkter kabel-TV                 | 279 680           | 310 080           |
| Hyses- och avgiftsrabatt, moms    | -39 556           | 0                 |
| Elintäkter laddstolpe moms        | 857               | 7 149             |
| Avfallshantering, moms            | 13 970            | 2 343             |
| Drift, moms                       | 3 400             | 12 963            |
| Serviceavgifter, moms             | 63 507            | 0                 |
| Övernattnings-/gästlägenhet       | 85 000            | 73 850            |
| Påminnelseavgift                  | 1 560             | 4 800             |
| Dröjsmålsränta                    | 3 806             | 1 061             |
| Pantsättningsavgift               | 17 625            | 24 015            |
| Överlåtelseavgift                 | 21 976            | 29 524            |
| Administrativ avgift, moms        | 1 372             | 245               |
| Administrativ avgift              | 1 813             | 490               |
| Andrahandsuthyrning               | 54 738            | 62 599            |
| Övriga fakturerade kostnader moms | 0                 | 294               |
| Vidarefakturerade kostnader       | 0                 | 4 049             |
| Vidarefakturerade kostnader, moms | 32 950            | 0                 |
| Öres- och kronutjämning           | 7                 | -4                |
| <b>Summa</b>                      | <b>11 337 027</b> | <b>11 515 794</b> |

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

|                       | 2025           | 2024          |
|-----------------------|----------------|---------------|
| Övriga intäkter       | 139 500        | 2 953         |
| Försäkringsersättning | 0              | 84 301        |
| Återvunnen moms       | 552 411        | 0             |
| <b>Summa</b>          | <b>691 911</b> | <b>87 254</b> |

Beloppet som redovisats som återvunnen moms avser en återbetalning för åren 2020–2024 där avdragsrätten baserat sig på andel av omsättning istället för andel av yta.

#### NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

|                                         | 2025             | 2024             |
|-----------------------------------------|------------------|------------------|
| Fastighetsskötsel enl avtal             | 317 284          | 264 721          |
| Fastighetsskötsel gård enl avtal        | 83 155           | 196 798          |
| Fastighetsskötsel gård utöver avtal     | 1 165            | 14 270           |
| Städning enligt avtal                   | 118 136          | 102 779          |
| Städning utöver avtal                   | 15 845           | 36 251           |
| Besiktningar                            | 9 050            | 0                |
| Hissbesiktning                          | 11 113           | 16 593           |
| Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) | 106 879          | 10 826           |
| Brandskydd                              | 3 799            | 28 442           |
| Myndighetstillsyn                       | 2 900            | 1 000            |
| Gårdkostnader                           | 10 351           | 1 022            |
| Gemensamma utrymmen                     | 4 115            | 1 698            |
| Garage/parkering                        | 1 924            | 1 064            |
| Snöröjning/sandning                     | 141 755          | 219 968          |
| Serviceavtal                            | 121 791          | 188 193          |
| Serviceavtal, hissar                    | 97 650           | 0                |
| Mattvätt/Hyrmattor                      | 19 192           | 13 418           |
| Förbrukningsmaterial                    | 14 159           | 2 405            |
| <b>Summa</b>                            | <b>1 080 262</b> | <b>1 099 448</b> |

#### NOT 5, REPARATIONER

|                              | 2025           | 2024           |
|------------------------------|----------------|----------------|
| Bostadsrättslägenheter       | 14 500         | 0              |
| Hyseslokaler                 | 12 428         | 1 016          |
| Trapphus/port/entr           | 0              | 2 635          |
| Sophantering/återvinning     | 15 178         | 37 089         |
| Dörrar och lås/porttele      | 34 769         | 63 173         |
| Övernattn./gästlägenhet      | 3 661          | 0              |
| Övriga gemensamma utrymmen   | 0              | 2 733          |
| VVS                          | 33 675         | 152 600        |
| Värmeanläggning/undercentral | 52 482         | 20 345         |
| Ventilation                  | 134 303        | 102 047        |
| Elinstallationer             | 4 536          | 18 507         |
| Tele/TV/bredband/porttelefon | 3 750          | 1 478          |
| Hissar                       | 55 391         | 88 444         |
| Tak                          | 1 392          | 0              |
| Fasader                      | 0              | 25 279         |
| Balkonger/altaner            | 0              | 1 269          |
| Mark/gård/utemiljö           | 16 169         | 108 674        |
| Garage/parkering             | 10 816         | 5 484          |
| Vattenskada                  | 9 492          | 136 522        |
| Skador/klotter/skadegörelse  | 4 765          | 25 500         |
| <b>Summa</b>                 | <b>407 308</b> | <b>792 796</b> |

#### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

|                          | 2025           | 2024           |
|--------------------------|----------------|----------------|
| Sophantering/återvinning | 12 639         | 0              |
| VVS                      | 165 194        | 0              |
| Värmeanläggning          | 91 905         | 0              |
| Elinstallationer         | 0              | 20 959         |
| Hiss                     | 0              | 101 274        |
| Garage/parkering         | 34 283         | 0              |
| <b>Summa</b>             | <b>304 020</b> | <b>122 233</b> |

#### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

|                         | 2025             | 2024             |
|-------------------------|------------------|------------------|
| El                      | 528 528          | 530 372          |
| Uppvärmning             | 769 350          | 913 876          |
| Vatten                  | 452 944          | 354 232          |
| Sophämtning/renhållning | 269 418          | 331 009          |
| <b>Summa</b>            | <b>2 020 239</b> | <b>2 129 489</b> |

#### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

|                        | 2025           | 2024           |
|------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsförsäkringar | 102 045        | 125 683        |
| Kabel-TV               | 63 744         | 58 867         |
| Bredband               | 207 439        | 249 789        |
| Samfällighetsavgifter  | 56 000         | 48 657         |
| Fastighetsskatt        | 395 890        | 317 720        |
| <b>Summa</b>           | <b>825 118</b> | <b>800 717</b> |

## NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

|                                                    | 2025           | 2024           |
|----------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Kreditupplysning                                   | 738            | 0              |
| Tele- och datakommunikation                        | 24 851         | 5 203          |
| Juridiska åtgärder                                 | 138 501        | 209 531        |
| Inkassokostnader                                   | 7 593          | 9 412          |
| Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr. | 0              | 85 986         |
| Revisionsarvoden extern revisor                    | 37 280         | 60 614         |
| Styrelseomkostnader                                | 2 469          | 5 447          |
| Fritids och trivselkostnader                       | 408            | 5 918          |
| Föreningskostnader                                 | 31 866         | 14 786         |
| Förvaltningsarvode enl avtal                       | 106 102        | 229 751        |
| Överlåtelsekostnad                                 | 31 187         | 40 298         |
| Pantsättningskostnad                               | 25 872         | 29 359         |
| Övriga förvaltningsarvoden                         | 33 785         | 24 258         |
| Administration                                     | 11 622         | 23 384         |
| Konsultkostnader                                   | 296 351        | 58 401         |
| Föreningsavgifter                                  | 5 773          | 1 976          |
| Övriga externa kostnader                           | 0              | 8 873          |
| <b>Summa</b>                                       | <b>754 399</b> | <b>813 197</b> |

## NOT 10, PERSONALKOSTNADER

|                     | 2025           | 2024           |
|---------------------|----------------|----------------|
| Styrelsearvoden     | 214 716        | 185 960        |
| Arbetsgivaravgifter | 56 586         | 54 189         |
| <b>Summa</b>        | <b>271 302</b> | <b>240 149</b> |

## NOT 11, ÖVRIGA RÖRELSEKOSTNADER

|                        | 2025           | 2024     |
|------------------------|----------------|----------|
| Kostnad momsomprövning | 133 075        | 0        |
| <b>Summa</b>           | <b>133 075</b> | <b>0</b> |

## NOT 12, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

|                                    | 2025             | 2024             |
|------------------------------------|------------------|------------------|
| Räntekostnader fastighetslån       | 4 147 071        | 3 554 063        |
| Dröjsmålsränta                     | 595              | 1 182            |
| Kostnadsränta skatter och avgifter | 1 025            | 0                |
| <b>Summa</b>                       | <b>4 148 691</b> | <b>3 555 245</b> |

| NOT 13, BYGGNAD OCH MARK                      | 2025-12-31         | 2024-12-31         |
|-----------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| <b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>          |                    |                    |
| Ingående                                      | 624 262 500        | 624 262 500        |
| Årets inköp                                   | 122 534            | 0                  |
| <b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b> | <b>624 385 034</b> | <b>624 262 500</b> |
| <b>Ackumulerad avskrivning</b>                |                    |                    |
| Ingående                                      | -34 061 475        | -28 141 263        |
| Årets avskrivning                             | -5 922 767         | -5 920 212         |
| <b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>       | <b>-39 984 242</b> | <b>-34 061 475</b> |
| <b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>         | <b>584 400 792</b> | <b>590 201 025</b> |
| <i>I utgående restvärde ingår mark med</i>    | <i>230 319 077</i> | <i>230 319 077</i> |
| <b>Taxeringsvärde</b>                         |                    |                    |
| Taxeringsvärde byggnad                        | 253 000 000        | 240 000 000        |
| Taxeringsvärde mark                           | 54 589 000         | 75 772 000         |
| <b>Summa</b>                                  | <b>307 589 000</b> | <b>315 772 000</b> |

| NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR              | 2025-12-31       | 2024-12-31       |
|----------------------------------------|------------------|------------------|
| Skattekonto                            | 323 596          | 289 243          |
| Momsavräkning                          | 37 754           | 0                |
| Avräkning Råcksta 13 AB                | 42 998           | 56 559           |
| Fordringar samfällighet/kreditfakturor | 11 914           | 0                |
| Övriga kortfristiga fordringar         | 0                | 1 463            |
| Transaktionskonto                      | 1 294 058        | 1 188 565        |
| Borgo räntekonto                       | 674 915          | 859 702          |
| <b>Summa</b>                           | <b>2 385 235</b> | <b>2 395 533</b> |

| NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH<br>UPPLUPNA INTÄKTER | 2025-12-31     | 2024-12-31     |
|---------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Förutbetalda kostnader                                  | 186 457        | 122 345        |
| Förutbet försäkr premier                                | 106 077        | 102 327        |
| Förutbet kabel-TV                                       | 15 412         | 19 514         |
| Förutbet bredband                                       | 15 657         | 57 255         |
| Upplupna intäkter                                       | 585 361        | 962            |
| Upplupna ränteintäkter                                  | 16 006         | 0              |
| <b>Summa</b>                                            | <b>924 970</b> | <b>302 403</b> |

## NOT 16, SKULDER

### TILL

### KREDITINSTITUT

|                       | Villkors-<br>ändringsdag | Räntesats<br>2025-12-31 | Skuld<br>2025-12-31 | Skuld<br>2024-12-31 |
|-----------------------|--------------------------|-------------------------|---------------------|---------------------|
| Swedbank              | 2027-03-25               | 3,39 %                  | 45 642 808          | 46 261 692          |
| Swedbank              | Omsatt 2025              | -                       | 0                   | 46 416 414          |
| Swedbank              | Omsatt 2025              | -                       | 0                   | 44 761 692          |
| Swedbank              | 2027-06-23               | 2,48 %                  | 22 744 044          | 0                   |
| Swedbank              | 2028-04-25               | 2,72 %                  | 23 053 486          | 0                   |
| Handelsbanken         | 2028-10-30               | 2,55 %                  | 44 297 529          | 0                   |
| Summa                 |                          |                         | 135 737 867         | 137 439 798         |
| Varav kortfristig del |                          |                         | 1 902 232           | 91 796 990          |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 126 226 707 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 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

|                                             | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---------------------------------------------|------------|------------|
| Upplupna kostnader                          | 138 494    | 23 436     |
| Uppl kostn el                               | 52 712     | 65 718     |
| Uppl kostnad värme                          | 97 158     | 110 535    |
| Uppl kostnad extern revisor                 | 55 000     | 55 000     |
| Uppl kostn räntor                           | 551 209    | 359 642    |
| Uppl kostn vatten                           | 73 188     | 63 211     |
| Förutbet hyror/avgifter                     | 1 058 376  | 1 020 707  |
| Förutbet hyror/avgifter tidigare förvaltare | 0          | 4 713      |
| Summa                                       | 2 026 137  | 1 702 962  |

## NOT 18 STÄLLDA SÄKERHETER

|                      | 2025-12-31  | 2024-12-31  |
|----------------------|-------------|-------------|
| Fastighetsinteckning | 148 532 500 | 148 532 500 |

## NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Två av de återstående tre lägenheter som under 2025 ombildades till bostadsrättslägenheter har sålts under första kvartalet 2026.

## Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-21.

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

---

Kersti Witten  
Ordförande

---

Adam Haglund  
Styrelseledamot

---

Agneta Rundkvist  
Styrelseledamot

---

Anton Jerntved  
Styrelseledamot

---

Robert Marcuse  
Styrelseledamot

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

---

Kungsbron Borevision  
Ola Olsson  
Revisor



# Document history

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

01.06.2026 09:56

**SENT BY OWNER:**

SBC Digital signering · 26.05.2026 17:02

**DOCUMENT ID:**

ByuWIVXefe

**ENVELOPE ID:**

SyDbLNmlzx-ByuWIVXefe

**DOCUMENT NAME:**

Brf Wellingeby 1 i Vällingby Parkstad, 769631-5865 - Års redovisning 2025-12-31.pdf

20 pages

**SHA-512:**

0703f23083f398f6ab2aa6f8ed0a9b427c0d2a15a6fa4b7  
160a5c5d9c24526714a604351a16204b86273f9e13d6c  
a66129976bb82c0103d302c43589b4cf3698

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. Adam Haglund<br>adam@haglund.dev                             |  Signed<br>Authenticated   | 26.05.2026 17:11<br>26.05.2026 17:09 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 5.150.230.19   |
| 2. LENA AGNETA RUNDKVIS<br>T<br>agneta.rundkvist@telia.co<br>m  |  Signed<br>Authenticated   | 26.05.2026 17:38<br>26.05.2026 17:29 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 192.36.80.8    |
| 3. KERSTI WITTEN<br>kersti.witten@visita.se                     |  Signed<br>Authenticated   | 27.05.2026 08:31<br>27.05.2026 08:31 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 158.105.167.9  |
| 4. Anton Svend Mikael Jernt<br>ved<br>anton@jerntved.se         |  Signed<br>Authenticated   | 30.05.2026 20:49<br>26.05.2026 17:38 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 90.130.58.41   |
| 5. Robert Sigurd Max Marcu<br>se<br>robert@marcuse.nu           |  Signed<br>Authenticated   | 31.05.2026 09:44<br>31.05.2026 09:43 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 98.128.229.109 |
| 6. Ola Per Eric Olsson<br>ola.olsson@kungsbronbor<br>evision.se |  Signed<br>Authenticated | 01.06.2026 09:56<br>01.06.2026 09:51 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>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

 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 Wellingeby 1 i Vällingby Parkstad

Org.nr 769631-5865

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Wellingeby 1 i Vällingby Parkstad för år 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Wellingeby 1 i Vällingby Parkstads 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.

### Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för föregående räkenskapsår har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 22 maj 2025 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

### 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. 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, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Wellingeby 1 i Vällingby Parkstad för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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 provar 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.

### Anmärkning

Årsredovisning och revisionsberättelse för räkenskapsåret 2024 har inte gjorts tillgängliga för föreningens medlemmar i stadgeenlig tid före den ordinarie föreningsstämman 2025-06-02. Enligt föreningens stadgar ska årsredovisning och revisionsberättelse göras tillgängliga senast två veckor före ordinarie föreningsstämma.

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift

### Ola Olsson

Kungsbron Borevision AB  
Av föreningen vald revisor



# Document history

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

01.06.2026 09:55

**SENT BY OWNER:**

SBC Digital signering · 26.05.2026 17:02

**DOCUMENT ID:**

rJOWINmgfx

**ENVELOPE ID:**

SyDW84XIGx-rJOWINmgfx

**DOCUMENT NAME:**

Revisionsberättelse Bostadsrättsföreningen Wellingeby  
1 i Vällingby Parkstad 2025-12-31.pdf  
2 pages

**SHA-512:**

2770cd03dd8a34c20d13f0e23c87f9d1c651d5b735ae00  
24abf9eccff5005d00902b0f283a8921e50227f4b2e5eec  
8fe5183ee989a9e96a2c3c78989ba953210

## Activity log

| RECIPIENT                             | ACTION*       | TIMESTAMP (CET)  | METHOD | DETAILS           |
|---------------------------------------|---------------|------------------|--------|-------------------|
| 1. Ola Per Eric Olsson                | Signed        | 01.06.2026 09:55 | eID    | Swedish BankID    |
| ola.olsson@kungsbronbor<br>evision.se | Authenticated | 01.06.2026 09:51 | Low    | 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