Årsredovisning 2025

Brf Väduren 2

716414-2734



rkIT8m5y0Wg-ryCImcJCWg

Välkommen till årsredovisningen för Brf Väduren 2

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

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

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen ..... **s. 1**
Förvaltningsberättelse ..... s. 1
Resultaträkning ..... s. 1
Balansräkning ..... s. 1
Kassaflödesanalys ..... s. 1
Noter ..... s. 1
Giltighet ..... s. 1

Förvaltningsberättelse ..... **s. 2**
Verksamheten ..... s. 2
Medlemsinformation ..... s. 4
Flerårsöversikt ..... s. 5
Förändringar i eget kapital ..... s. 6
Resultatdisposition ..... s. 6

Resultaträkning ..... **s. 7**

Balansräkning ..... **s. 8**

Kassaflödesanalys ..... **s. 10**

Noter ..... **s. 11**

Underskrifter ..... **s. 17**

rkIT8m5y0Wg-ryCImcJCWg

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.

rkIT8m5y0Wg-ryCImcJCWg

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 Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1986-10-25. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades och nuvarande stadgar registrerades 2023-07-24 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
BRF Väduren II	1997	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Brandkontoret

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1973.

Föreningen har 1 hyreslägenhet och 46 bostadsrätter om totalt 3 664 kvm och 5 lokaler om 346 kvm. Byggnadernas totalyta är 4 010 kvm.

Styrelsens sammansättning

Peter Hahr	Ordförande
Jonas Bergström	Styrelseledamot
Ante Brunskog	Styrelseledamot
Carl-Uno Viberg	Styrelseledamot
David Arendartsik	Styrelseledamot
Jessica Engholm	Styrelseledamot
Margareta Ljunggren Hjorth	Styrelseledamot

Valberedning

Charlotta Wikander, Vilhelm Sund

rkIT8m5y0Wg-ryCImcJCWg

Firmateckning

Firman tecknas av två i förening

Revisorer

Kerstin Hedberg Auktoriserad revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-22.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2008 och sträcker sig fram till 2027. Underhållsplanen uppdaterades 2008.

Utförda historiska underhåll

- **2009** Renovering av tak
- **2012** Provtryckning av rökgångar
- **2013** Renovering fasader mot gårdarna
- **2014** Renovering fasader mot gatorna
- **2016** Spolning av stammar
- **2018** Fönsterrenovering
- **2019** Byte till energiglas i lägenheter
- **2020** Ombyggnad lägenheter Roslagsgatan
- **2022** Ny hiss Roslagsgatan
  Infört fastighetsnära sophantering av hushållssopor, papp, metall, glas, plast och matavfall
- **2022-2023** Renovering av soprum
- **2023** Källarförråd till tre nya lägenheter på Roslagsgatan
- **2024** Lagt till elavfall i soprum BJ93
- **2025** Ny hiss Birger Jarlsgatan 93A

Planerade underhåll

- **2026** Ny hiss Birger Jarlsgatan 93B

rkIT8m5y0Wg-ryCImcJCWg

Avtal med leverantörer

Återvinning tidningar, grovsopor, plast, glas, metall, elavfall	Svenska Servicestyrkan
Bolån	Stadshypotek AB
Ekonomisk förvaltning	NABO
Elleverantör	Fyrfasen Energi AB
Elnätleverantör	Fortum Ellevio
Entrémattor	Söderbergs Mattleasing AB
Fjärrvärme	Stockholm Exergi AB
Fjärrvärme, drift och underhåll av undercentral	Lassila & Tikanoja FM AB
Hemsida	Merlins
Juridisk hjälp	Hagel fastighetsutveckling AB
Matavfallsåtervinning	Stockholm Vatten och Avfall SVOA
Plattformstjänst	One.Com
Städning	Optimal trappstädning
Trygghetstjänst	Svenska Störningsjouren
TV och bredband	Telia
Underhåll bokningssystem	Schneider Electric (avslutad 2025)
Underhåll bokningssystem	Lybo security AB (ny 2025)
Underhåll fastighetsskötsel	Adfingo fastighetsservice AB
Underhåll hissar	Hissen Elektromekanisk Verkstad AB
Underhåll portar och lås	Låscentrum AB
Underhåll tak	Brinkens Plåtslageri AB
Underhåll Tvättstugor	Söderkyl AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Ränteförhandlingar har genomförts med bank och räntan är nu satt till 2,99%

Förändringar i avtal

Ny leverantör (Lybo) har anlitats för passer- och bokningssystem tvättstugor

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 71 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 2. Det har under året skett 2 överlåtelser.

rkIT8m5y0Wg-ryCImcJCWg

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	3 016 193	2 973 603	2 909 745	2 794 446
Resultat efter fin. poster	141 123	-447 564	-583 700	-642 775
Soliditet (%)	82	83	83	84
Yttre fond	5 140 406	4 646 525	4 573 497	4 343 043
Taxeringsvärde	174 665 000	173 106 000	173 106 000	173 106 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	552	551	551	558
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	57,2	66,1	67,4	71,7
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	2 718	2 718	2 718	2 738
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	2 435	2 435	2 435	2 452
Sparande / kvm totalyta, kr	104	56	128	87
Elkostnad / kvm totalyta, kr	27	25	27	42
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	138	140	132	124
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	37	32	26	21
Energikostnad / kvm totalyta, kr	203	197	185	186
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,32	4,60	4,26	2,28
Räntekänslighet (%)	4,92	4,93	4,93	4,91

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.

rkIT8m5y0Wg-ryCImcJCWg

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	34 634 882	-	-	34 634 882
Upplåtelseavgifter	24 193 175	-	-	24 193 175
Fond, yttre underhåll	4 646 525	-	493 881	5 140 406
Direkt kapitaltillskott	781 188	-	-	781 188
Balanserat resultat	-11 762 407	-447 564	-493 881	-12 703 851
Årets resultat	-447 564	447 564	141 123	141 123
Eget kapital	**52 045 800**	**0**	**141 123**	**52 186 923**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-12 703 851
Årets resultat	141 123
Totalt	**-12 562 729**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	523 995
Att från yttre fond i anspråk ta	-60 000
Balanseras i ny räkning	-13 026 724
	-12 562 729

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

rkIT8m5y0Wg-ryCImcJCWg

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 016 193	2 973 603
Övriga rörelseintäkter	3	452 879	22 046
Summa rörelseintäkter		**3 469 072**	**2 995 649**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 117 329	-1 979 311
Övriga externa kostnader	9	-164 846	-204 727
Personalkostnader	10	-178 945	-177 614
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-648 528	-648 528
Summa rörelsekostnader		**-3 109 648**	**-3 010 180**
RÖRELSERESULTAT		**359 425**	**-14 532**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		106 056	16 028
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-324 358	-449 060
Summa finansiella poster		**-218 302**	**-433 032**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**141 123**	**-447 564**
ÅRETS RESULTAT		**141 123**	**-447 564**

rkIT8m5y0Wg-ryCImcJCWg

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 17	61 207 416	61 174 694
Summa materiella anläggningstillgångar		**61 207 416**	**61 174 694**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**61 207 416**	**61 174 694**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		48 317	45 202
Övriga fordringar	13	1 985 148	1 537 860
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	70 497	69 353
Summa kortfristiga fordringar		**2 103 962**	**1 652 415**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**2 103 962**	**1 652 415**
SUMMA TILLGÅNGAR		**63 311 378**	**62 827 109**

rkIT8m5y0Wg-ryCImcJCWg

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		59 609 245	59 609 245
Fond för yttre underhåll		5 140 406	4 646 525
Summa bundet eget kapital		**64 749 651**	**64 255 770**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-12 703 851	-11 762 407
Årets resultat		141 123	-447 564
Summa fritt eget kapital		**-12 562 729**	**-12 209 970**
SUMMA EGET KAPITAL		**52 186 923**	**52 045 800**
Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga skulder		244 253	190 403
Summa långfristiga skulder		**244 253**	**190 403**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	9 764 285	9 764 285
Leverantörsskulder		461 313	117 648
Skatteskulder		9 036	8 602
Övriga kortfristiga skulder		52 636	87 394
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	592 933	612 978
Summa kortfristiga skulder		**10 880 203**	**10 590 907**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**63 311 378**	**62 827 109**

rkIT8m5y0Wg-ryCImcJCWg

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	**359 425**	**-14 532**
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	648 528	648 528
	1 007 953	**633 996**
Erhållen ränta	106 056	16 028
Erlagd ränta	-329 045	-460 862
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**784 964**	**189 162**
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-17 048	-18 069
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	293 983	22 866
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**1 061 899**	**193 959**
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-681 250	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-681 250**	**0**
Finansieringsverksamheten		
Depositioner	53 850	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	**53 850**	**0**
ÅRETS KASSAFLÖDE	**434 499**	**193 959**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	**1 532 646**	**1 338 687**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	**1 967 145**	**1 532 646**

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

rkIT8m5y0Wg-ryCImcJCWg

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Väduren 2 är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag 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 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	1,00 %
Fastighetsförbättringar	1,00 - 6,67 %

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

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

rkIT8m5y0Wg-ryCImcJCWg

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	1 885 488	1 885 488
Hyresintäkter, bostäder	94 236	94 236
Hyresintäkter, lokaler	881 959	866 172
Kabel-TV/Bredband	100 345	95 880
Värme	20 784	20 472
Övriga intäkter	33 381	11 355
Summa	**3 016 193**	**2 973 603**

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Öres- och kronutjämning	0	-0
Erhållna bidrag	13 500	0
Övriga intäkter	8 164	0
Återbetaln. all Framtid	0	22 046
Återvunnen moms	431 215	0
Summa	**452 879**	**22 046**

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	45 002	54 019
Besiktning och service	65 614	50 567
Städning	84 953	84 218
Övrigt	79 298	0
Trädgårdsarbete	21 781	12 185
Snöskottning	47 294	147 248
Summa	**343 943**	**348 237**

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	387	137 510
Tvättstuga	22 211	35 883
Trapphus/port/entr	23 094	0
Dörrar och lås/porttele	21 367	19 662
VA	16 399	19 870
Ventilation	63 131	25 796
El	0	37 534
Hissar	103 327	17 666
Balkonger	1 474	0
Staket/grind/terrass	8 230	0
Försäkringsärende/vattenskada	113 015	28 876
Summa	**372 636**	**322 797**

rkIT8m5y0Wg-ryCImcJCWg

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Lokaler	60 000	0
Hissar	0	25 437
Summa	**60 000**	**25 437**

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	109 050	100 470
Uppvärmning	553 171	560 345
Vatten	149 909	129 660
Sophämtning	185 719	164 181
Summa	**997 849**	**954 656**

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	58 309	54 788
Bredband	7 258	7 572
Bredband/Kabeltv	104 918	108 154
Fastighetsskatt	172 416	157 670
Summa	**342 901**	**328 184**

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	993	0
Övriga förvaltningskostnader	47 822	94 546
Juridiska kostnader	13 513	0
Revisionsarvoden	30 711	38 081
Ekonomisk förvaltning	71 807	72 100
Summa	**164 846**	**204 727**

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	150 000	150 000
Sociala avgifter	28 945	27 614
Summa	**178 945**	**177 614**

rkIT8m5y0Wg-ryCImcJCWg

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	324 368	449 036
Övriga räntekostnader	-10	24
Summa	**324 358**	**449 060**

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	67 334 655	67 334 655
Årets inköp	681 250	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**68 015 905**	**67 334 655**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-6 159 961	-5 511 433
Årets avskrivning	-648 528	-648 528
Utgående ackumulerad avskrivning	**-6 808 489**	**-6 159 961**
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	**61 207 416**	**61 174 694**
I utgående restvärde ingår mark med	*12 054 988*	*12 054 988*
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	64 777 000	52 930 000
Taxeringsvärde mark	109 888 000	120 176 000
Summa	**174 665 000**	**173 106 000**

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	18 003	5 214
Nabo Klientmedelskonto	916 211	648 181
Borgo	1 050 934	884 466
Summa	**1 985 148**	**1 537 860**

rkIT8m5y0Wg-ryCImcJCWg

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	26 649	27 804
Uppvärmning	6 312	6 110
Försäkringspremier	14 776	13 993
Bredband	1 871	1 945
Förvaltning	20 889	19 501
Summa	**70 497**	**69 353**

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS-ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Stadshypotek	2026-03-03	2,99 %	3 201 785	3 201 785
Stadshypotek	2026-03-03	2,99 %	6 562 500	6 562 500
Summa			**9 764 285**	**9 764 285**
Varav kortfristig del			9 764 285	9 764 285

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 9 414 285 kr.

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

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	5 548	14 555
Fastighetsskötsel	1	4 055
El	10 746	11 031
Uppvärmning	61 687	69 170
Utgiftsräntor	21 896	26 583
Vatten	25 259	21 633
Löner	130 204	130 200
Sociala avgifter	40 909	40 908
Förutbetalda avgifter/hyror	250 683	248 843
Beräknat revisionsarvode	46 000	46 000
Summa	**592 933**	**612 978**

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	37 155 000	37 155 000

rkIT8m5y0Wg-ryCImcJCWg

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Vattenläcka åtgärdad på terrass på grund av felkonstruktion

rkIT8m5y0Wg-ryCImcJCWg

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-04-29.

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

Stockholm

Ante Brunskog
Styrelseledamot

Carl-Uno Viberg
Styrelseledamot

David Arendartsik
Styrelseledamot

Jessica Engholm
Styrelseledamot

Jonas Bergström
Styrelseledamot

Margareta Ljunggren Hjorth
Styrelseledamot

Peter Hahr
Ordförande

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

Kerstin Hedberg
Auktoriserad revisor

rkIT8m5y0Wg-ryCImcJCWg



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
04.05.2026 21:36

SENT BY OWNER:
Nabo Digital signering · 29.04.2026 16:19

DOCUMENT ID:
ryCImcJCWg

ENVELOPE ID:
rklT8m5y0Wg-ryCImcJCWg

DOCUMENT NAME:
Brf Väduren 2, 716414-2734 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf
19 pages

SHA-512:
d9c31c28fde0721a3a916511ced5b723a4b4078d91ac09ffdc71c0becad9fa4c14bc313720e6ee38f84144f7acd0f342be84e43e9420bf30c38d42c59674354f

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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

GDPR compliant

eIDAS standard

PAdES sealed

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. JONAS BERGSTRÖM	Signed	29.04.2026 16:28	eID	Swedish BankID
jonbe@hotmail.com	Authenticated	29.04.2026 16:25	Low	IP: 81.237.238.76
2. Ante Lars Uno Brunskog	Signed	29.04.2026 18:09	eID	Swedish BankID
antemarianne@gmail.com	Authenticated	29.04.2026 18:07	Low	IP: 90.230.173.67
3. CARL-UNO MICHAEL VIBERG	Signed	29.04.2026 21:57	eID	Swedish BankID
carluno.wiberg@gmail.com	Authenticated	29.04.2026 21:51	Low	IP: 217.211.20.187
4. DAVID ARENDARTSIK	Signed	29.04.2026 22:16	eID	Swedish BankID
elidar2@outlook.com	Authenticated	29.04.2026 22:13	Low	IP: 81.234.70.63
5. JESSICA MARIE ENGHOLM	Signed	30.04.2026 07:15	eID	Swedish BankID
jessica.engholm@a5consulting.se	Authenticated	30.04.2026 07:14	Low	IP: 85.224.115.250
6. MARGARETA LJUNGGREN HJORTH	Signed	03.05.2026 16:37	eID	Swedish BankID
margareta.hjorth@gmail.com	Authenticated	03.05.2026 16:26	Low	IP: 213.64.42.28
7. PETER HAHR	Signed	04.05.2026 21:24	eID	Swedish BankID
peter.hahr@gmail.com	Authenticated	04.05.2026 21:23	Low	IP: 104.28.31.64
8. Kerstin Elisabeth Hedberg	Signed	04.05.2026 21:36	eID	Swedish BankID
kerstin.hedberg@finnhammars.se	Authenticated	04.05.2026 21:36	Low	IP: 62.20.43.114

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

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

FINNHAMMARS
AUKTORISERADE OCH GODKÄNDA REVISORER

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Väduren 2
Org.nr 716414-2734

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden
Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Väduren 2 för räkenskapsåret 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2025-12-31 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 för föreningen.

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

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

Styrelsens ansvar
Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de 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. De 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar
Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:
- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i

rk6UX9J0be-B168XqkRZe

redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden
Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Väduren 2 för räkenskapsåret 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.

rk6UX9J0be-B168XqkRZe

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

Stockholm

_____

Kerstin Hedberg
Auktoriserad revisor

Bra Vändorna 2 (716414-2734)
rk6UX9J0be-B168XqkRZe

SEALED BY Verified RK6UX9J0BE-B168XQKRZE

Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
04.05.2026 21:35

SENT BY OWNER:
Nabo Digital signering · 29.04.2026 16:19

DOCUMENT ID:
B168XqkRZe

ENVELOPE ID:
rk6UX9J0be-B168XqkRZe

DOCUMENT NAME:
Revisionsberättelse Brf Väduren 2 2025.pdf
3 pages

SHA-512:
31650a51790142865028849cbe8a3fdd31a0791720862da450ba1b5e9a8f77e87fd55f2984b14ecfac2863859fa2c3be25d48c7597dc579e55454b4f55dbb260

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. **Kerstin Elisabeth Hedberg**	**Signed**	**04.05.2026 21:35**	**eID**	**Swedish BankID**
kerstin.hedberg@finnhammars.se	Authenticated	04.05.2026 21:35	Low	IP: 62.20.43.114

* 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