

Brf Vetet 1

Org.nr: 769603-5760

Årsredovisning 2025

Räkenskapsåret 20250101 - 20251231



Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Vetet 1, organisationsnummer 769603-5760, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Fastigheten är uppförd 1936 av byggmästare Olle Engkvist och förvärvades av Brf Vetet 1 under 1999. Huset är "grönmärkt" enligt Stadsmuséets klassificeringssystem, vilket innebär att det har ett högt kulturhistoriskt värde och att bebyggelsen är särskilt värdefull ur historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt. Föreningens ekonomiska plan registrerades hos Bolagsverket 1999-04-06. Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2017-12-28.

Föreningen beskattas som en äkta bostadsrättsförening

Föreningens säte är i Stockholm

Föreningen disponerar tomten genom:

Äganderätt

Försäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Brandkontoret.

Föreningen innehar även en Allframtidsförsäkring hos Brandkontoret.

Föreningen har som försäkringstagare av Allframtidsförsäkring rätt till ordinarie vinstutdelning från räkenskapsårets vinstmedel efter skatt, samt extra utdelning från eventuell realisationsvinst efter skatt. Utdelningen framgår under finansiella poster i resultaträkningen.

Styrelse

Ordförande	Henrik Jeppsson
Ledamot	Felix Fröberg
Ledamot	Deni Beslagic
Ledamot	Eva Hagel
Ledamot	Bo Nyberg
Suppleant	Valentina Torres Löfgren

Valberedning

Valberedningen har bestått av Selma Becirbegovic och Gunnar Klingvall

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-21.

Styrelsen har under året hållit 12 sammanträden.

Revisor

Auktoriserad revisor	Erik Hallander
Revisorssuppleant	Emil Pettersson

Information om fastigheten

Föreningens adresser:

Ringvägen 84 och 86, Stockholm

Nybyggnadsår: 1936

Värdeår: 1991

Fastighetsbeteckning: Vetet 1

Bostadslägenheter upplåtna med bostadsrätt

	Antal	Total yta m ²		Antal	Total yta m ²
1 rok	40	1 577		2	430
1 rokv	13	515			
2 rok	23	1 249	Totalyta (m²):		3 862
Summa	76	3 341			

Bostadslägenheter upplåtna med hyresrätt

	Antal	Total yta m ²
1 rok	1	38
2 rok	1	53
Summa	2	91

Totalt antal bostadslägenheter: 78

Vindsplan rymmer hissmaskinrum, på taket finns ventilationsfläktar och fjärrvärme-och elcentral är förlagd till källarplan. Föreningens två tvättstugor är belägna i källarplan. Lägenhetsförråden är placerade på vinden. Medlemmar i föreningen har tillgång till en gemensam takterrass i söderläge som nås via vindsplan.

Aktuell underhållsplan finns.

Förvaltning

Ekonomisk förvaltning - FRUBO AB

Fastighetsskötsel - Habitek Förvaltning AB.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Relining av liggande stammar i källaren.
- Byte av golvbrunnar samt stående stammar i källaren.
- Byte av utgående avloppsservis.
- Ny lokalhyresgäst i en av föreningens två lokaler, The Mill Studios AB, from 2025-04-17.
- Övergång till K3 från och med årsredovisningen för 2024. Beslut och genomförande skedde 2025.
- Ändrat momsavdrag kopplat till lokalhyra. Via vår ekonomiska förvaltare Frubo AB har vi begärt rättning 5 år tillbaka och har sedermera erhållit återbäring från Skatteverket avseende detta.

Medlemsinformation

95 medlemmar vid räkenskapsårets början.

Under året har 7 överlåtelser skett.

Medlemmar vid räkenskapsårets slut 95

76 bostadsrätter

95 medlemmar vid räkenskapsårets slut

Enligt stadgarna (2017-12-28) har föreningen rätt att årligen ta ut en avgift för uthyrning i andra hand på maximalt 10% av gällande prisbasbelopp. Avgift för lägenhet med balkong uppförd år 2016 eller senare åtgår ett balkongtillägg om 2,5% av gällande prisbasbelopp. Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen överlåtelseavgift om 2,5% av gällande prisbasbelopp och pantsättningsavgift debiteras pantsättaren om 1% av gällande prisbasbelopp.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning, tkr	2 772	2 910	2 751	2 697
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 206	- 121	341	408
Soliditet, %	92	91	99	97
Balansomslutning, tkr	65 509	66 000	56 597	57 420
Årsavgift / kvm upplåten med bostadsrätt	564	577	563	563
Skuldsättning / kvm upplåten med bostadsrätt	1 309	1 344	0	365
Skuldsättning / kvm	1 133	1 162	0	
Sparande / kvm	157	182	216	
Räntekänslighet	2	2	0	
Energikostnad / kvm	268	264	252	
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	60	65	66	

Uppllysning vid förlust

I resultatet ingår avskrivningar med 1032 tkr, exkluderas avskrivningarna blir resultatet + 826 tkr. Avskrivningarna påverkar inte förenings likviditet.

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet: Justerat eget kapital i procent av balansomsättning

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt: Alla årsavgifter som tas ut för ytor upplåtna med *bostadsrätt*, inklusive avgifter baserade på individuella mätningar av förbrukning, fördelat per kvm upplåten med bostadsrätt. Avgifter för tjänster som en medlem kan *välja som tillval* ingår inte.

Skuldsättning per kvm: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med *bostadsrätt och hyresrätt*, dvs. samtliga ytor som föreningen tar ut en avgift eller hyra för.

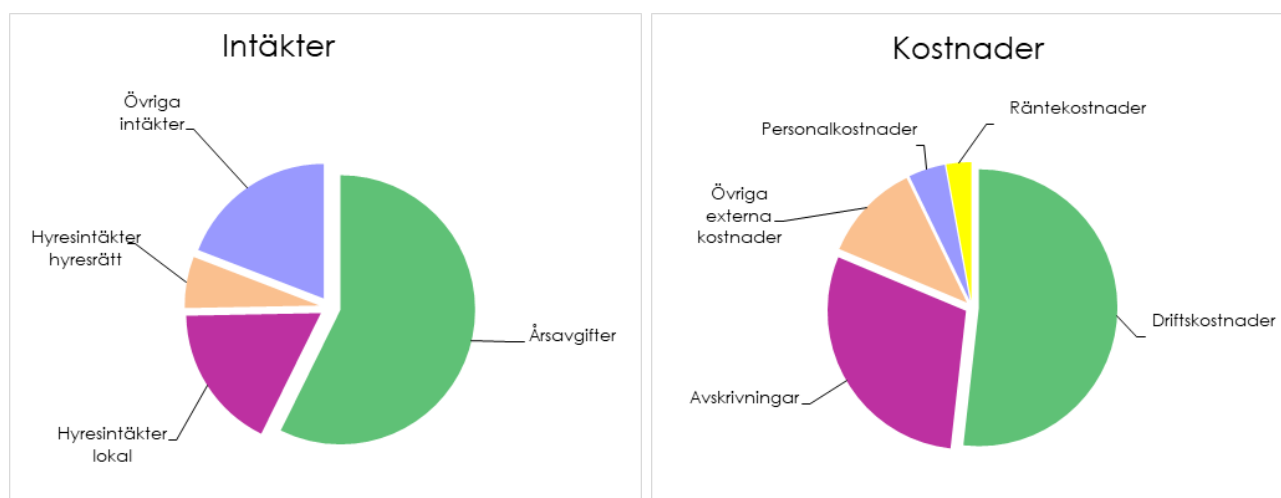
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med *bostadsrätt*.

Sparande per kvm: Justerat resultat fördelat per kvm upplåten med *bostadsrätt och hyresrätt*. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll samt avdrag resp. tillägg av intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten.

Räntekänslighet: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter under räkenskapsåret. Nyckeltalet visar hur många procent årsavgifterna kan behöva höjas om räntan stiger med 1 procentenhet.

Energikostnad per kvm: Kostnader för värme, el och vatten (inkl. kostnader som vidaredebiteras) fördelat per kvm *bostadsrätt och hyresrätt*.

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter: Årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter. Nyckeltalet visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som kommer från årsavgifter.



Förändringar i eget kapital

	Insatser	Förlags- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fondför yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	41 393 530	-1 523 883	14 679 583	3 814 611	2 065 402	- 120 785
Resultatdisposition enligt stämman:					-120 785	120 785
Reservering fond för yttre underhåll				523 506	-523 506	
Balanseras i ny räkning						
Årets resultat						-206 416
Belopp vid årets utgång	41 393 530	-1 523 883	14 679 583	4 338 117	1 421 111	- 206 416

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	1 421 111
Årets resultat	- 206 416
Totalt	1 214 695

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	539 226
Balanseras i ny räkning	675 469
Totalt	1 214 695

Resultaträkning

1 januari - 31 december

	Not	2025	2024
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	1	2 772 347	2 910 039
Övriga rörelseintäkter	2	426 466	34 555
Summa rörelseintäkter		3 198 813	2 944 594
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	3	-1 808 587	-1 800 340
Övriga externa kostnader	4	-401 104	-264 082
Personalkostnader		-149 394	-149 394
Avskrivningar		-1 031 589	-784 457
Summa rörelsekostnader		-3 390 674	-2 998 273
RÖRELSERESULTAT		-191 861	-53 679
FINANSIELLA POSTER			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	5	86 982	84 987
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		20 251	29 475
Räntekostnader och liknande resultatposter		-121 788	-181 568
Summa finansiella poster		-14 555	-67 106
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-206 416	-120 785
RESULTAT FÖRE SKATT		-206 416	-120 785
ÅRETS RESULTAT		-206 416	-120 785

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	63 525 100	63 498 768
Inventarier, verktyg och installationer	7	37 175	56 471
Summa materiella anläggningstillgångar		63 562 275	63 555 239
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		63 562 275	63 555 239
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		0	303 801
Övriga fordringar		45 674	43 800
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	79 663	74 639
Summa kortfristiga fordringar		125 337	422 240
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 821 213	2 022 459
Summa kassa och bank		1 821 213	2 022 459
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 946 550	2 444 699
SUMMA TILLGÅNGAR		65 508 825	65 999 938

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Not

2025-12-31

2024-12-31

EGET KAPITAL

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	54 549 230	54 549 230
Fond för yttre underhåll	4 338 117	3 814 611
Summa bundet eget kapital	58 887 347	58 363 841

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	1 421 111	2 065 402
Årets resultat	-206 416	-120 785
Summa fritt eget kapital	1 214 695	1 944 617

SUMMA EGET KAPITAL

60 102 042

60 308 458

Avsättningar

Övriga avsättningar	204 176	162 729
Summa avsättningar	204 176	162 729

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	9	4 375 000	4 488 750
Leverantörsskulder		115 604	545 036
Skatteskulder		11 611	15 897
Övriga skulder		216 629	112 677
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	483 763	366 391
Summa kortfristiga skulder		5 202 607	5 528 751

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

65 508 825

65 999 938

Kassaflödesanalys

	Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Rörelseresultat		-191 861	-53 679
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar		1 031 589	784 457
Summa		839 728	730 778
Övriga finansiella poster		86 982	84 987
Erhållen ränta		20 251	29 475
Erlagd ränta		-121 788	-181 568
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		825 173	663 672
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring av rörelsefordringar		296 903	-308 724
Förändring av rörelseskulder		-212 394	337 505
Kassaflöde från den löpande verksamheten		909 682	692 453
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Investering Relining Källare		-1 038 625	-9 359 511
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-1 038 625	-9 359 511
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Amortering		-113 750	
Avsättningar		41 447	38 556
Upptagna lån			4 488 750
Övriga förändringar av eget kapital			4 659 360
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-72 303	9 186 666
Årets kassaflöde		-201 246	519 608
Likvida medel vid årets början	12	2 022 459	1 502 851
Likvida medel vid årets slut	12	1 821 213	2 022 459

Noter

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen upprättas i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR) 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning samt BFNAR 2023:1 Kompletterande upplysningar m.m i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången.

När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras.

Tillkommande utgifter som avser tillgångar som inte delas upp i komponenter läggs till anskaffningsvärdet till den del tillgångens prestanda ökar i förhållande till tillgångens värde vid anskaffningstidpunkten.

Utgifter för löpande reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Avskrivning görs över den förväntade nyttjandeperioden och avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen.

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

Anläggningstillgång	Nyttjandeperiod (år)	Avskrivning (%)
Stomme och grund	100	1
Värme, sanitet (VS)	50	2
El	40	2,5
Fasad	50	2
Fönster	50	2
Yttertak	40	2,5
Ventilation	25	4
Hiss	30	3,33
Dörrar	30	3,33
Styr och övervakningssystem	15	6,67
Restpost	50	2
Relining Källare	30	3,33

Intäktsredovisning

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott, men redovisas så att endast del som belöper på räkenskapsåret tas upp som intäkt. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen, samt att inkomsten kan beräknas på ett

tillförlitligt sätt.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Inkomstskatt

Aktuella skatter värderas utifrån de skattesatser och skatteregler som gäller på balansdagen. Uppskjutna skatter värderas utifrån de skattesatser och skatteregler som är beslutade på balansdagen. Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den utsträckning det är sannolikt att avdraget kan avräknas mot överskott vid framtida beskattning.

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten.

Uppskattningar och bedömningar

Inga uppskattningar eller bedömningar har gjorts utöver uppdelningen av fastigheten i komponenter. På varje balansdag görs en genomgång av gällande bedömningar av nyttjandeperioden för avskrivningsbara tillgångar. Osäkerheten i dessa beror på teknisk inkurans som kan förändra användningen av fastigheten.

Not 1. Nettoomsättning	2025	2024
Årsavgifter bostäder	1 883 088	1 857 720
Hysesintäkter bostäder	202 756	238 896
Hysesintäkter lokaler	584 353	625 388
Fastighetsskatt	31 607	35 020
Övriga hyresintäkter	500	500
Debiterade vattenkostnader	24 123	62 289
Övriga avgifts- och hyresbortfall	-45 280	0
Övriga intäkter	91 200	90 226
Totalt nettoomsättning	2 772 347	2 910 039

Not 2. Övriga rörelseintäkter	2025	2024
Avgift andrahandsupplåtelse	17 640	9 061
Övriga ersättningar och intäkter	408 826	25 494
Totalt övriga rörelseintäkter	426 466	34 555

Not 3. Driftkostnader	2025	2024
Fastighetsel	144 342	155 115
Uppvärmning	665 769	659 328
Vatten och avlopp	225 538	203 401
Sophämtning	115 917	94 879
Grundavtal hiss	20 210	18 524
Hissbesiktning	4 158	4 023
Obligatoriska service- och besiktningsskostnader	5 624	0
Fastighetsskötsel	57 788	56 896
Fastighetsskötsel extra	0	5 325
Fastighetsstäd	72 243	69 876
Fastighetsstäd extra	0	5 304
Bredband	127 262	167 661
TV	43 454	0
Försäkring	63 366	63 537
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	171 892	162 160
Förbrukningsmaterial	1 323	779
Förbrukningsinventarier	1 376	12 551
Övriga driftkostnader	525	6 290
Reparation och underhåll byggnad	4 828	0
Reparation och underhåll portar och lås	17 408	0
Reparation och underhåll trapphus	950	0
Reparation och underhåll hiss	26 870	13 769
Reparation och underhåll tvättstuga	7 804	0
Reparation och underhåll lokaler	0	83 560
Reparation och underhåll uppvärmning	0	2 793
Reparation och underhåll VVS	3 500	8 499
Reparation- och underhållsmaterial	0	2 353
Reparation och underhåll hyreslägenheter	7 100	3 718
Reparation och underhåll fasad	9 640	0
Reparation och underhåll	9 700	-1
Totalt driftkostnader	1 808 587	1 800 340

Not 4. Övriga externa kostnader	2025	2024
Föreningsstämma	3 619	0
Medlems- och föreningsavgifter	5 646	5 556
Arvode ekonomisk förvaltning	130 716	128 697
Extra ekonomisk förvaltning	13 707	3 823
Revisionsarvode	29 468	16 783
Webbsida	2 100	1 007
Förluster på avgifts- och hyresfordringar	181 432	0
Mäklararvode	0	42 000
Konsultarvode	20 250	39 826
Bankkostnader	4 946	4 856
Inkassokostnader	0	180
Övriga administrativa kostnader	1 932	6 310
Föreningsomkostnader	5 615	10 420
Hyra lokal	1 500	1 500
Övriga kostnader	173	3 124
Totalt övriga externa kostnader	401 104	264 082

Not 5. Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	2025	2024
Utdelningar på andelar i andra företag	86 982	84 987
Totalt resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	86 982	84 987
Utdelningen avser återbäring från försäkringsbolag		

Not 6. Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnad	43 401 409	34 041 896
Anskaffningsvärde mark	28 403 398	28 403 398
Inköp	1 038 625	9 359 511
Utgående anskaffningsvärden	72 843 432	71 804 805
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 8 306 039	- 7 540 876
Årets avskrivningar	- 1 012 293	- 765 161
Utgående avskrivningar	- 9 318 332	- 8 306 037
Utgående redovisat värde	63 525 100	63 498 768
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	81 742 000	67 502 000
Taxeringsvärde mark	98 000 000	107 000 000
	179 742 000	174 502 000

Not 7. Inventarier, verktyg och installationer, utgående redovisat värde	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	123 375	123 375
Utgående anskaffningsvärden	123 375	123 375
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 66 904	- 47 608
Årets avskrivningar	- 19 296	- 19 296
Utgående avskrivningar	- 86 200	- 66 904
Utgående redovisat värde	37 175	56 471

Not 8. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsförsäkring	15 702	16 251
FRUBO AB	10 993	10 893
Com Hem	43 266	42 679
MFS Fastighetsservice	0	4 816
Upplupen inkomstränta SBAB	9 702	0
Summa	79 663	74 639

Not 9. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Belopp 2025-12-31	Belopp 2024-12-31
Nordea 3975 85 71567	20260903	2,54 %	4 375 000	4 488 750
Summa skulder till kreditinstitut			4 375 000	4 488 750
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-4 375 000	-4 488 750
			0	0

De skulder som förfaller under kommande år avses att förlängas i takt med att de löper ut. De redovisas därför som kortfristig skuld trots att föreningen avser att förlänga lånen.

Not 10. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
Förskottsbet avgift/hyra	286 178	195 268
Upplupna utgiftsräntor	8 959	13 183
Revisionsarvode	24 000	21 000
Fastighetsel december	14 342	15 936
Fjärrvärme december	90 310	87 754
Fastighetsstäd	5 805	5 375
Avfall	17 346	17 205
Vatten	36 823	10 670
Summa	483 763	366 391

Not 11. Ställda säkerheter	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	28 187 000	28 187 000
Summa:	28 187 000	28 187 000

Not 12. Likvida medel	2025-12-31	2024-12-31
Kassa och bank	1 821 213	2 022 459
Belopp vid årets slut	1 821 213	2 022 459

Underskrifter

Stockholm enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-02-18

Henrik Jeppsson Ordförande	Felix Fröberg Ledamot
-------------------------------	--------------------------

Deni Beslagic Ledamot	Eva Hagel Ledamot
--------------------------	----------------------

Bo Nyberg Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av min elektroniska underskrift.

Erik Hallander Auktoriserad revisor
--

Verifikation av digital signering

För transaktion ad04ce5e-ab3c-4d89-bff1-939820ecaa60

Nedan framgår verifikat för signering av dokument Årsredovisning 2025 Brf Vetet 1 ORIGINAL via signeringstjänsten WeSign.

Information om signering

Signering initierades 2026-02-18 och slutfördes genom att alla parter signerat **2026-02-25**.

Jeppsson, Henrik Per Robert jeppsson.h@gmail.com  BankID returnerade personnamnet "HENRIK JEPPSSON" Signerat: 2026-02-22	Nyberg, Bo Carl Vilhelm bossenyberg@hotmail.com  BankID returnerade personnamnet "BO NYBERG" Signerat: 2026-02-19
Fröberg, Felix Jan Pavel felix.froberg@gmail.com  BankID returnerade personnamnet "Felix Jan Pavel Fröberg" Signerat: 2026-02-24	Beslagic, Deni teleden88@yahoo.com  BankID returnerade personnamnet "DENI BESLAGIC" Signerat: 2026-02-18
Hagel, Karin Eva hagel_eva@hotmail.com  BankID returnerade personnamnet "Karin Eva Hagel" Signerat: 2026-02-23	Hallander, Björn Erik Eketrä erik.hallander@weaudit.se  BankID returnerade personnamnet "ERIK HALLANDER" Signerat: 2026-02-25

Verifierad av



Förklaring. Detta är en verifikation av utförd elektronisk signatur och försegling av dokumentet ovan. Den digitala signeringen och förseglingen har gjorts med tjänsten WeSign. Detta digitala dokument har försetts med dold information för att kunna bevisa och kontrollera äktheten.

Äktheten kan kontrolleras genom att ladda upp på wesofts verifieringstjänst på <https://sign.wesoft.se/verify>. Om signaturhandlingen har manipulerats i efterhand kommer detta framgå av verifieringen.



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Vetet 1

Org.nr 769603-5760

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Vetet 1 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

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

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

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

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Vetet 1 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.

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.

Eskilstuna enligt digital signatur

Erik Hallander
Auktoriserad revisor

Verifikation av digital signering

För transaktion d24563ce-6bd1-48fe-b68a-e2aa553f45b6

Nedan framgår verifikat för signering av dokument RB BRF Vetet 1 via signeringstjänsten WeSign.

Information om signering

Signering initierades 2026-02-25 och slutfördes genom att alla parter signerat **2026-02-25**.

Hallander, Björn Erik Eketrä

erik.hallander@weaudit.se



BankID returnerade
personnamnet "ERIK
HALLANDER"

Signerat: 2026-02-25

Verifierad av



Förklaring. Detta är en verifikation av utförd elektronisk signatur och försegling av dokumentet ovan. Den digitala signeringen och förseglingen har gjorts med tjänsten WeSign. Detta digitala dokument har försetts med dold information för att kunna bevisa och kontrollera äktheten.

Äktheten kan kontrolleras genom att ladda upp på wesofts verifieringstjänst på <https://sign.wesoft.se/verify>. Om signaturhandlingen har manipulerats i efterhand kommer detta framgå av verifieringen.