



# Årsredovisning 2025

Bostadsrättsföreningen Väsby Fyr



# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Väsby Fyr med säte i Upplands Väsby org.nr. 769629-4953 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

### Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2015. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-02-08.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Upplands-Väsby kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Upplands Väsby Vilunda 19:5	2016-12-01	2016

#### Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-06-01.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
50	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3 552
3	kommersiella Lokaler uthyrda till externa hyresgäster	450
35	garageplatser	0
<b>Totalt 88 objekt</b>		<b>4 002</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 26 st 2 rok, 6 st 3 rok, 18 st 4 rok.

## Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Afrim Shehi	Ordförande	2022-06-14	
Susanna Nilsson	Ledamot	2018-05-21	
Izia Aho	Ledamot	2019-06-04	
Martin Falberg	Ledamot	2023-09-10	
Michelle Akgük	Ledamot	2025-05-15	
Michelle Akgük	Suppleant	2022-06-14	2025-05-15
Andreas Jansson	Suppleant	2025-05-15	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är Afrim Shehi, Susanna Nilsson, Michelle Akgük och Andreas Jansson.

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Afrim Shehi och Martin Falberg.

Revisor har varit Christian Dahlström auktoriserad revisor hos Finnhammars Revisionsbyrå AB.

Valberedning har varit: Ann-Marie Birgi Johansson Sahlin (sammankallande), samt Lena Dahlkar, valda vid föreningsstämman.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-15.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften höjdes med 5 % i januari 2025 och kommer att höjas med 2,5 % från januari 2026.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsens uppdrag är att säkerställa en trygg, trivsam och långsiktigt hållbar boendemiljö samt att förvalta föreningens ekonomi på ett ansvarsfullt sätt. Målet är att skapa stabilitet för medlemmarna och goda förutsättningar för värdetillväxt i bostäderna.

#### Ekonomi och avgiftsnivåer

Föreningen har under året fortsatt arbetet med att stärka sin ekonomiska ställning genom noggrann uppföljning av kostnader och avtal. Trots ett allmänt högre kostnadsläge i samhället har föreningen lyckats hålla sina avgiftshöjningar under genomsnittet för liknande föreningar, samtidigt som avgifterna ligger på en nivå som bidrar till en stabil och hållbar ekonomi.

Inför 2025 beslutades en avgiftshöjning om 5 %, baserad på utvecklingen av index och föreningens faktiska kostnadsökningar. HSB:s rekommendation inför 2026 är en justering om 4,7 %, och detta kommer styrelsen att väga in tillsammans med föreningens egna prognoser när kommande avgiftsnivåer fastställs.

Under året genomfördes även ett bankbyte där föreningen erhöll mycket förmånliga bundna räntor på 2,74 %, 2,59 % och 2,51 %. Detta ger föreningen goda förutsättningar för stabilitet och minskad ränterisk under de kommande åren. I samband med detta fortsätter föreningen att amortera på en nivå som är både rimlig och långsiktigt hållbar för föreningens lånestruktur.

#### Fastighet och pågående utredningar

Fastigheten har förvaltats och löpande service har utförts efter behov. Under året har föreningen även hanterat frågor kopplade till brister i delar av byggnaden. Det pågår en formell utredning mellan juridiskt ombud och motparten med målet att få bristerna åtgärdade inom ramen för gällande garantier och ansvarsfördelning. Detta arbete prioriteras högt för att säkerställa långsiktigt hållbara lösningar utan onödig kostnadsbelastning för föreningen.

Föreningen har fortsatt att arbeta med trygghets- och trivselhöjande åtgärder. Nya förråd och möjligheten till ytterligare

förvaringsutrymmen utreds.

### Boendemiljö och medlemsutveckling

Ett flertal lägenheter har bytt ägare under året, vilket lett till många nya medlemmar. Föreningen ser positivt på att området fortsätter att attrahera nya boende och arbetar aktivt för att skapa en trygg, välkomnande och trivsamt miljö för såväl gamla som nya medlemmar.

### Utblick inför 2026

Föreningen går in i 2026 med en stärkt ekonomisk struktur tack vare bundna räntor på låga nivåer, en rimlig amorteringstakt och avgiftsnivåer som ligger under snittet för motsvarande föreningar. Detta ger goda förutsättningar för fortsatt stabilitet även om osäkerhet kring kostnader för el, fjärrvärme och externa tjänster kvarstår.

Under 2026 kommer styrelsen att:

- Fortsätta föra en försiktig investeringsstrategi och en löpande analys av kostnadsutvecklingen.
- Driva utredningen av byggnadsbristerna vidare tills en hållbar lösning är säkerställd.
- Arbeta vidare med trygghets- och trivselhöjande åtgärder i fastigheten.
- Utvärdera behovet av framtida avgiftsjusteringar baserat på faktiska kostnader, index och gällande rekommendationer.

Med en långsiktig ekonomisk plan och ett fortsatt fokus på trygghet och kvalitet står föreningen väl rustad inför 2026 och framåt.

### Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2021	Relining av stam 7
2025	Byte av bank

### Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Årtal	Åtgärd
2026	Upprättande av underhållsplan

## Medlemsinformation

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 75 och under året har det tillkommit 4 och avgått 8 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 71.

## Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021*
Sparande, kr/kvm	222	202	124	213	231
Skuldsättning, kr/kvm	11 857	13 649	12 460	12 541	13 291
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	13 359	13 649	14 038	0	0
Räntekänslighet, %	13	15	19	21	23
Energikostnad, kr/kvm	155	146	130	126	117
Årsavgifter, kr/kvm	1 016	941	739	666	657
Årsavgifter/totala intäkter, %	74	72	70	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 211	1 155	940	882	871
Nettoomsättning, tkr	4 847	4 625	3 763	3 531	3 484
Resultat efter finansiella poster, tkr	-746	-844	-1 125	-962	-796
Soliditet, %	70	70	70	70	69

Definitioner av de nyckeltal presenteras i not 1

### Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på stora avskrivningskostnader som inte är likviditetspåverkande. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 979 tkr.

Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 218 kr/m<sup>2</sup>.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden samt höja sparandet har styrelsen beslutat om att höja föreningens avgifter inför 2026 med 2,5 %.

## Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämman beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	122 680 000	0	0	122 680 000
Upplåtelseavgifter, kr	865 000	0	0	865 000
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>123 545 000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>123 545 000</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	-5 782 709	-844 435	0	-6 627 144
Årets resultat, kr	-844 435	844 435	-746 031	-746 031
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>-6 627 144</b>	<b>0</b>	<b>-746 031</b>	<b>-7 373 175</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>116 917 856</b>	<b>0</b>	<b>-746 031</b>	<b>116 171 825</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 0 kr samt ianspråktagande skett med 0 kr

## Resultatdisposition

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

### Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-6 627 144
Årets resultat, kr	-746 031
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>-7 373 175</b>

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>-7 373 175</b>
------------------------------------	-------------------

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

# Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 2	4 847 090	4 625 254
Övriga rörelseintäkter	Not 3	400	0
<b>Summa Rörelseintäkter</b>		<b>4 847 490</b>	<b>4 625 254</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-1 365 367	-1 343 286
Övriga externa kostnader	Not 5	-943 266	-572 095
Personalkostnader	Not 6	-269 411	-223 414
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 636 224	-1 612 150
<b>Summa Rörelsekostnader</b>		<b>-4 214 268</b>	<b>-3 750 946</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>633 222</b>	<b>874 308</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	53 983	101 305
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-1 433 236	-1 820 048
<b>Summa Finansiella poster</b>		<b>-1 379 253</b>	<b>-1 718 743</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-746 031</b>	<b>-844 435</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-746 031</b>	<b>-844 435</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-746 031</b>	<b>-844 435</b>

# Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

## Tillgångar

### Anläggningstillgångar

#### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 9	160 777 877	162 406 741
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 10	0	7 361
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		<b>160 777 877</b>	<b>162 414 101</b>
<b>Summa Anläggningstillgångar</b>		<b>160 777 877</b>	<b>162 414 101</b>

### Omsättningstillgångar

#### Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		2 708	4 856
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	838 231	891 997
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	155 140	179 676
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		<b>996 079</b>	<b>1 076 530</b>

#### Kassa och bank

Kassa och bank	Not 13	3 203 379	3 275 948
<i>Summa Kassa och bank</i>		<b>3 203 379</b>	<b>3 275 948</b>
<b>Summa Omsättningstillgångar</b>		<b>4 199 458</b>	<b>4 352 477</b>

<b>Summa Tillgångar</b>		<b>164 977 335</b>	<b>166 766 579</b>
-------------------------	--	--------------------	--------------------

# Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

## Eget kapital och skulder

### Eget kapital

#### Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	123 545 000	123 545 000
<b>Summa Bundet eget kapital</b>	<b>123 545 000</b>	<b>123 545 000</b>

#### Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-6 627 144	-5 782 709
Årets resultat	-746 031	-844 435
<b>Summa Ansamlad förlust</b>	<b>-7 373 175</b>	<b>-6 627 144</b>

<b>Summa Eget kapital</b>	<b>116 171 825</b>	<b>116 917 856</b>
---------------------------	--------------------	--------------------

### Skulder

#### Långfristiga skulder

Checkräkningskredit	1 714	0
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14 32 515 895	0
<b>Summa Långfristiga skulder</b>	<b>32 517 609</b>	<b>0</b>

#### Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	14 935 020	48 480 070
Leverantörsskulder	220 407	279 434
Skatteskulder	64 572	103 980
Övriga kortfristiga skulder	Not 15 159 714	239 236
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16 908 189	746 002
<b>Summa Kortfristiga skulder</b>	<b>16 287 901</b>	<b>49 848 722</b>

<b>Summa Skulder</b>	<b>48 805 510</b>	<b>49 848 722</b>
----------------------	-------------------	-------------------

<b>Summa Eget kapital och skulder</b>	<b>164 977 335</b>	<b>166 766 579</b>
---------------------------------------	--------------------	--------------------

# Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	633 222	874 308
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 636 224	1 612 150
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	<b>1 636 224</b>	<b>1 612 150</b>
Erhållen ränta	1 205	101 305
Erlagd ränta	-1 426 331	-1 821 951
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>844 320</b>	<b>765 812</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	157 708	-75 612
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-22 676	116 071
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	<b>135 032</b>	<b>40 459</b>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>979 352</b>	<b>806 271</b>
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	171 273
<b>Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>171 273</b>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-1 029 155	-1 384 590
Förändring av checkräkningskredit	1 714	0
<b>Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-1 027 441</b>	<b>-1 384 590</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-48 090</b>	<b>-407 046</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>4 087 258</b>	<b>4 494 304</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>4 039 168</b>	<b>4 087 258</b>

**Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper****Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

**Redovisningsvaluta**

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

**Intäktsredovisning**

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

**Tillämpade avskrivningsperioder**

Avskrivningstid på byggnader:	100 år
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år
Mark skrivs inte av.	

**Fond för yttre underhåll**

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

**Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut**

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

**Beskattning**

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

**Kassaflödesanalys**

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

**Definitioner nyckeltal**

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelat	3 415 704	3 147 033
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	45 070	44 511
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	149 400	149 400
	Hyror lokaler	810 257	797 840
	Hyror garage och parkeringsplatser	508 600	453 400
	Hyror övrigt	35 400	33 600
	Övriga primära intäkter	14 959	10 870
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	<b>4 979 390</b>	<b>4 636 654</b>
	Avgifts- och hyresbortfall	-132 300	-11 400
	<i>Summa</i>	<b>-132 300</b>	<b>-11 400</b>
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	<b>4 847 090</b>	<b>4 625 254</b>
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	400	0
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	<b>400</b>	<b>0</b>

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-312 394	-318 602
	Reparationer	-73 087	-80 344
	Planerat underhåll	0	-40 826
	Försäkringsskador	0	-39 202
	El	-223 133	-193 180
	Uppvärmning	-252 603	-289 373
	Vatten	-144 057	-103 651
	Sophämtning	-122 223	-105 107
	Fastighetsförsäkring	-49 220	-44 053
	Kabel-TV och bredband	-71 005	-56 939
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-58 790	-51 990
	Övriga driftkostnader	-58 857	-20 018
	<i>Summa Driftskostnader</i>	<b>-1 365 367</b>	<b>-1 343 286</b>
Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-414 507	-403 399
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-4 579	-2 665
	Administrations- och juristkostnader	-479 549	-23 294
	Extern revision	-36 671	-39 115
	Konsultkostnader	0	-8 556
	Föreningsverksamhet	-4 702	-5 360
	Övriga förvaltningskostnader	-3 259	-89 705
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	<b>-943 266</b>	<b>-572 095</b>
Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Styrelsearvode	-205 000	-170 000
	Sociala avgifter	-64 411	-53 414
	<i>Summa Personalkostnader</i>	<b>-269 411</b>	<b>-223 414</b>

Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	287	525
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	53 696	100 780
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	<b>53 983</b>	<b>101 305</b>
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-1 431 300	-1 817 859
	Övriga räntekostnader	-1 936	-2 189
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	<b>-1 433 236</b>	<b>-1 820 048</b>
Not 9	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	160 659 429	160 411 992
	Ingående anskaffningsvärde mark	15 383 000	15 383 000
	Årets investeringar	0	247 437
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	<b>176 042 429</b>	<b>176 042 429</b>
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-13 635 689	-12 030 900
	Årets avskrivningar	-1 628 863	-1 604 789
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	<b>-15 264 552</b>	<b>-13 635 689</b>
	<i>Utgående redovisat värde</i>	<b>160 777 877</b>	<b>162 406 741</b>
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	76 000 000	75 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	5 000 000	4 262 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	13 200 000	15 800 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	879 000	937 000
	<i>Summa</i>	<b>95 079 000</b>	<b>95 999 000</b>
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	53 190 000	53 190 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	<b>53 190 000</b>	<b>53 190 000</b>

Not 10	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	123 353	123 353
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	<b>123 353</b>	<b>123 353</b>
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-115 992	-108 631
	Årets avskrivningar	-7 361	-7 361
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	<b>-123 353</b>	<b>-115 992</b>
	<i>Utgående redovisat värde</i>	<b>0</b>	<b>7 361</b>
Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	835 789	811 310
	Övriga fordringar	2 442	80 687
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	<b>838 231</b>	<b>891 997</b>
Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Upplupna ränteintäkter	52 778	0
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	102 362	179 676
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	<b>155 140</b>	<b>179 676</b>
Not 13	Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	SBAB	3 202 973	3 275 542
	Handelsbanken	406	406
	<i>Summa Kassa och bank</i>	<b>3 203 379</b>	<b>3 275 948</b>

**Not 14 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut 2025-12-31**

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
SEB	2,51%	2026-08-28	13 943 420	0
SEB	2,59%	2027-08-28	16 824 880	0
SEB	2,74%	2029-07-28	16 682 615	991 600
			<b>47 450 915</b>	<b>991 600</b>

Långfristig del	32 515 895
Nästa års amortering av långfristig skuld	991 600
Lån som ska konverteras inom ett år	13 943 420
Kortfristig del	14 935 020
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	991 600
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	3 966 400
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,62%
Finns swap-avtal	Nej

**Not 15 Övriga kortfristiga skulder 2025-12-31 2024-12-31**

<i>Övriga skulder</i>		
Momsskuld	154 750	238 537
Övriga kortfristiga skulder	4 964	699
<i>Summa Övriga skulder</i>	<b>159 714</b>	<b>239 236</b>

**Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 2025-12-31 2024-12-31**

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	537 795	448 926
Upplupna räntekostnader	6 905	0
Övriga upplupna kostnader	363 489	297 076
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	<b>908 189</b>	<b>746 002</b>

Årsredovisningen har fastställts av styrelsen 2026-03-23

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

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i **Bostadsrättsföreningen Väsby Fyr**  
Org.nr. 769629-4953

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Väsby Fyr för år 2025-01-01— 2025-12-31.

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

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen 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 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 Väsby Fyr för år 2025-01-01— 2025-12-31 samt av förslagen 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 revisionsssed 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, 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
- 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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.

Upplands Väsby

Digitalt signerad

Christian Dahlström  
Auktoriserad revisor

## Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende Bostadsrättsföreningen Väsby Fyr signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

### Afrim Shehi

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-03-31 kl. 21:35:56



### Michelle Akgük

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-31 kl. 16:34:00



### Izia Aho

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-31 kl. 09:22:48



### Martin Falberg

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-31 kl. 09:13:32



### Susanna Nilsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-31 kl. 17:18:46



### Christian Dahlström

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-14 kl. 08:53:27



## Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende Bostadsrättsföreningen Väsby Fyr signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

### Christian Dahlström

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-14 kl. 08:52:55



# Ordlista

## Årsredovisning

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

## Förvaltningsberättelsen

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

## Resultaträkningen

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

## Avskrivningar

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

## Balansräkningen

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

## Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

## Omsättningstillgångar

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

## Kassa och bank

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

## Långfristiga skulder

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

## Kortfristiga skulder

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

## Fond för yttre underhåll

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

## Fond för inre underhåll

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

## Tomträtt

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

## Kassaflödesanalys

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

## Likviditet

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

## Slutligen

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.