

2025
ÅRSREDOVISNING
Bostadsrättsförening
Väppeby Backe





Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för Brf Väppeby Backe med säte i Bålsta org.nr. 769613-5313 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 2005. Föreningens stadgar registrerades senast 2023-03-27.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Håbo kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Håbo Väppeby 6:6		2007
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam, genom Söderberg & Partners AB. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-04-30.

Antal	Benämning	Total yta m ²
40	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3 664
9	p-platser	0
Totalt 49 objekt		3 664

Föreningens lägenheter fördelas på: 28 st 3 rok, 12 st 4 rok.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Håbo Väppeby GA:3	Samfällighet			Vägar
Totalt 1 objekt				

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Ove Lådö	Ordförande
Jorma Mobrin	Ledamot
Henry Fosselius	Ledamot
Reijo Silander	Ledamot
Andreas Björke	Ledamot
Arne Lindqvist	Suppleant
Bonny Svensson	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Ove Lådö, Andreas Björke, Arne Lindqvist och Bonny Svensson.

Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Ove Lådö, Reijo Silander och Andreas Björke.

Revisorer har varit: Kristian Segerstedt BOREV Revision AB vald av föreningen. Borev Revision AB tillsätter revisorssuppleant vid behov.

Valberedning har varit: Inger Oscarsson(sammankallande) och Clary Engström, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-03-20.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett underskott uppgående 1 867 691 kr. Det ansamlade förlusten efter detta räkenskapsår uppgår till 2 791 845. Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +5%.

Kassaflödesanalys

För att kunna finansiera framtida ekonomiska åtaganden så behöver föreningen säkerställa en god likviditet samt löpande bevaka behov av att höja årsavgifterna. Likviditetsprognos är framtagen för 15 år som visar positivt kassaflöde. Det väsentliga för en bostadsrättsförening är att den har ett positivt kassaflöde över tid. Föreningens årsavgifter ska täcka kostnader för drift, underhåll och räntekostnader samt utgifter för amortering av föreningens lån. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är negativt med 106 901 kr. Föreningen har tillfälligt ett negativt kassaflöde. Anledningen till det negativa kassaflödet är hissrenoveringen, som finansierades med kapitaltillskott.

Underhåll och investeringar

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering. Underhållsfondens storlek är vid räkenskapsårets slut 1 989 010 kr. Styrelsen föreslår att stämman avsätter 750 000 kr till underhållsfonden. Styrelsens förslag till avsättning följer den rekommenderade avsättningen i underhållsplanen. Styrelsen föreslår också att stämman disponerar 1 766 927 kr ur fonden för täckande av utgifter för genomfört underhåll. Beslutande organ är föreningsstämman.

Under 2025 har styrelsen fokuserat på etablering av den långsiktiga underhållsplanen som presenterades på årsstämman i mars. Den är ett bra verktyg för att kunna planera underhåll inom ramen för de ekonomiska förutsättningarna. Den är också basen för en långsiktig likviditetsplan.

Underhåll på hissarna

Osäkerheten med tillgång till reservdelar, enligt den information vi fick i slutet av 2024 från Hisserviceleverantören, ledde till insikten att behöva modernisera hissarna för att undvika att de stannar permanent. Dvs bygga om dem så att vi inte är beroende av reservdelar från en enda leverantör.

Ny hissserviceleverantör valdes, baserat på lägsta pris, att genomföra uppgraderingen, vilket också innebar ombyggnad av nödtelefon från kopparnät till mobil – 4G - uppkoppling.

För att finansiera moderniseringen gjorde vi ett kapitaltillskott, fördelat på lägenheterna enligt andelstalen.

Två hissar moderniserades i maj – juni och med den erfarenheten beställde vi ombyggnad av resterande två hissar. Vilket genomfördes i okt – nov.

Allmänt underhåll

Exteriört har dörrar och fönsterkarmar i de båda uthusen målats i enhetlig färg.

Interiört har ytskiktet i entréerna förbättrats med tvättning och målning. Avskavda trappräcken har målats.

Tekniska förbättringar

Extra ventilation har installerats i det uthus där vi har batterier och värmepumpar för att förhindra att temperaturen blir för hög.

Energi

Energideklaration som genomfördes under hösten lyfte klassningen från F till C. En effekt av de investeringar vi gjort inom energi de senaste åren.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2017	Installation av metallnät i takfoten på alla hus
2022	Byte av värmesystem från fjärrvärme till bergvärme
2023	Byggnation av nytt cykelförråd - en följd av bergvärmeinstallationen
2023	Separata elabonnemang i varje hus för att möjliggöra installation av IMD
2024	Installation av batterier
2025	Installation av batterier
2025	Modernisering av hissar

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

Föreningen har en underhållsplan för kommande 50 år publicerad på BoAppa. Planen för 2026 summerar till drygt 600 000 kr. Investeringar planeras för optimering av solceller och batterianvändning.

Medlemsinformation

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 61 och under året har det tillkommit 4 och avgått 3 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 62.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	263	159	299	233	268
Skuldsättning, kr/kvm	9 106	9 297	9 509	9 441	8 231
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	9 106	9 297	9 509	9 441	8 231
Räntekänslighet, %	10	11	12	12	11
Energikostnad, kr/kvm	226	236	153	182	202
Årsavgifter, kr/kvm	908	863	813	771	760
Årsavgifter/totala intäkter, %	97	98	98	98	98
Totala intäkter, kr/kvm	932	876	824	789	778
Nettoomsättning, tkr	3 416	3 191	3 019	2 890	2 850
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 868	-617	107	65	60
Soliditet, %	65	64	64	64	67

- Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll 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). **Det ökade nyckeltalet beror enbart på ökat elpris.**
- 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.

Upplysningar vid förlust

Om verksamhetens resultat innebär en förlust, ska en bostadsförening lämna upplysning om vad förlusten innebär för föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden, allt enligt 6 kap. 3 a § andra stycket årsredovisningslagen (1995:1154).

Årets negativa resultat beror främst på det planerade underhållet och avskrivningar. Avskrivningar belastar resultatet, men har inte någon påverkan på föreningens kassaflöde. Styrelsen har beslutat att höja avgiften med 4% 2026-07-01. Styrelsen anser därmed att årets förlust inte påverkar föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 263 kr/m2.

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	62 300 000	0	0	62 300 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	2 999 992	2 999 992
Underhållsfond, kr	1 942 648	0	46 362	1 989 010
S:a bundet eget kapital, kr	64 242 648	0	3 046 354	67 289 002
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-260 365	-617 427	-46 362	-924 154
Årets resultat, kr	-617 427	617 427	-1 867 691	-1 867 691
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-877 792	0	-1 914 053	-2 791 845
S:a eget kapital, kr	63 364 856	0	1 132 301	64 497 157

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 250 000 kr samt ianspråktagande skett med 203 638 kr (enligt årsredovisning 2024)

Resultatdisposition

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

Till föreningsstämman förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-924 154
Årets resultat, kr	-1 867 691
Summa till föreningsstämman förfogande, kr	-2 791 845

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-750 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	1 766 927
Balanseras i ny räkning, kr	-1 774 918

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
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	3 415 864	3 191 177
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	16 850
Summa Rörelseintäkter		3 415 864	3 208 027
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-3 328 309	-1 889 237
Övriga externa kostnader	Not 5	-71 769	-87 368
Personalkostnader	Not 6	-93 685	-74 615
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 064 198	-996 105
Summa Rörelsekostnader		-4 557 961	-3 047 324
Rörelseresultat		-1 142 098	160 703
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	8 080	23 807
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-733 673	-801 937
Summa Finansiella poster		-725 593	-778 130
Resultat efter finansiella poster		-1 867 691	-617 427
Resultat före skatt		-1 867 691	-617 427
Årets resultat		-1 867 691	-617 427

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 10	95 579 503	95 497 227
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 11	252 613	310 246
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		95 832 116	95 807 473
Summa Anläggningstillgångar		95 832 116	95 807 473

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar	Not 12	438	891
Avräkningskonto HSB+Skattekonto	Not 13	1 931 806	1 710 217
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	27 281	36 780
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		1 959 525	1 747 887
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Placering SBAB	Not 15	708 555	0
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		708 555	0
<i>Kassa och bank</i>			
Konto SBAB	Not 16	22 158	721 605
<i>Summa Kassa och bank</i>		22 158	721 605
Summa Omsättningstillgångar		2 690 238	2 469 492
Summa Tillgångar		98 522 354	98 276 965

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	65 299 992	62 300 000
Fond för yttre underhåll	1 989 010	1 942 648
<i>Summa Bundet eget kapital</i>	67 289 002	64 242 648
<i>Ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-924 154	-260 365
Årets resultat	-1 867 691	-617 427
<i>Summa Ansamlad förlust</i>	-2 791 845	-877 792
Summa Eget kapital	64 497 157	63 364 856

Skulder

<i>Långfristiga skulder</i>		
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 1710 368 557	12 601 870
<i>Summa Långfristiga skulder</i>	10 368 557	12 601 870
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	22 996 466	21 463 153
Leverantörsskulder	165 409	377 719
Skatteskulder	4 874	3 950
Övriga kortfristiga skulder	33 558	-70 345
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18456 334	535 762
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>	23 656 640	22 310 239
Summa Skulder	34 025 197	34 912 109
Summa Eget kapital och skulder	98 522 354	98 276 965



Kassaflödesanalys

2025-01-01
2025-12-31

2024-01-01
2024-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-1 142 098	160 703
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 064 198	996 105
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	1 064 198	996 105
Erhållen ränta	4 411	23 807
Erlagd ränta	-731 136	-773 681
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-804 625	406 934
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-323 978	-51 226
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-189 449	332 706
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-513 427	281 481
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-1 318 052	688 415
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-1 088 841	-378 578
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 088 841	-378 578
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av medlemsinsatser	2 999 992	0
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-700 000	-775 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	2 299 992	-775 000
Årets kassaflöde	-106 901	-465 163
Likvida medel vid årets början	2 384 795	2 849 958
Likvida medel vid årets slut	2 277 894	2 384 795

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

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 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:	120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	10 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.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	3 115 872	2 967 312
	Årsavgifter bostad, IMD el	209 987	196 401
	Hysesintäkter p-platser	23 900	24 500
	Batteriintäkter	36 365	0
	El garage och p-platser	10 647	0
	Laddstolpe	10 000	0
	Pant - och överlåtelseavgifter mm	10 593	3 714
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	3 417 364	3 191 927
	Hysesbortfall	-1 500	-750
	<i>Summa</i>	-1 500	-750
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	3 415 864	3 191 177

*I årsavgifterna ingår värme, vatten och sophämtning

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	0	16 850
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	0	16 850

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-252 009	-194 088
	Snö och halk-bekämpning	-36 852	-55 949
	Reparationer	-266 949	-386 746
	Planerat underhåll	-1 766 927	-203 638
	El	-581 647	-618 264
	Vatten	-245 212	-245 084
	Sophämtning	-68 915	-81 632
	Fastighetsförsäkring	-36 017	-33 896
	Kabel-TV och bredband	-4 823	-4 739
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-68 960	-65 200
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-3 328 309	-1 889 237

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	-6 556	-11 907
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	0	-15 281
	Administrationskostnader	-10 476	-22 914
	Extern revision	-18 500	-23 000
	Konsultkostnader	-3 838	-1 050
	Medlemsavgifter	-10 570	-5 867
	Föreningsverksamhet	-20 136	-6 193
	Övriga förvaltningskostnader	-1 693	-1 155
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-71 769	-87 368

Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-56 000	-57 300
	Övriga arvoden	-29 500	-6 000
	Sociala avgifter	-8 185	-10 774
	Övriga personalkostnader	0	-541
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-93 685	-74 615

*Föreningen har ingen anställd personal.

Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-1 001 350	-933 258
	Avskrivning på markanläggning	-5 215	-5 220
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-57 633	-57 627
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-1 064 198	-996 105

Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter avräkningskonto HSB	983	1 350
Ränteintäkter placeringar	128	0
Övriga ränteintäkter och liknande poster	6 969	22 458
<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	8 080	23 807

Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31

Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader lån till kreditinstitut	-732 833	-799 547
Övriga räntekostnader	-840	-2 390
<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-733 673	-801 937

Not 10	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	83 910 589	83 609 011
	Ingående anskaffningsvärde mark	20 020 000	20 020 000
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	52 150	52 150
	Årets investeringar*	1 088 841	301 578
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	105 071 580	103 982 739
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-8 485 512	-7 547 034
	Årets avskrivningar	-1 006 565	-938 478
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-9 492 077	-8 485 512
	<i>Utgående redovisat värde</i>	95 579 503	95 497 227
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	57 000 000	56 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	10 800 000	14 600 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	67 800 000	70 600 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	35 360 000	35 360 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	35 360 000	35 360 000

* Årets investering avser Energiinvestering batterilösning, solceller

Not 11	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	513 898	436 898
	Årets investeringar	0	77 000
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	513 898	513 898
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-203 652	-146 025
	Årets avskrivningar	-57 633	-57 627
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-261 285	-203 652
	<i>Utgående redovisat värde</i>	252 613	310 246

Not 12	Kundfordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Kundfordringar</i>		
	Kundfordringar	438	891
	<i>Summa Kundfordringar</i>	438	891
Not 13	Avräkningskonto HSB+Skattekonto	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Avräkningskonto HSB+Skattekonto</i>		
	Avräkningskonto HSB	1 547 181	1 663 191
	Skattekonto+momsfordran	384 625	47 026
	<i>Summa Avräkningskonto HSB+Skattekonto</i>	1 931 806	1 710 217
Not 14	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Förutbetald försäkring	12 199	11 618
	Upplupna ränteintäkter	3 669	0
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11 413	25 162
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	27 281	36 780
Not 15	Placering SBAB	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Placering SBAB</i>		
	Placeringskonto SBAB	708 555	0
	<i>Summa Placering SBAB</i>	708 555	0
Not 16	Konto SBAB	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Konto SBAB</i>		
	Konto SBAB	22 158	721 605
	<i>Summa Konto SBAB</i>	22 158	721 605

* 708 555 kr har bokats om som placeringar.

Not 17 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>
Nordea Hypotek AB	1,10%	2026-10-20	7 764 370	150 000
Nordea Hypotek AB	1,52%	2027-02-17	4 837 500	150 000
Nordea Hypotek AB	2,25%	2026-03-23	8 344 596	100 000
Nordea Hypotek AB	2,37%	2026-01-22	6 587 500	150 000
Nordea Hypotek AB	2,85%	2028-04-19	5 831 057	150 000
			33 365 023	700 000

Långfristig del	10 368 557
Nästa års amortering av långfristig skuld	300 000
Lån som ska konverteras inom ett år	22 696 466
Kortfristig del	22 996 466
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	700 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	2 800 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,01%
Finns swap-avtal	Nej

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 2025-12-31 2024-12-31

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	276 968	276 300
Upplupna räntekostnader	92 412	89 875
Övriga upplupna kostnader	86 954	169 587
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	456 334	535 762

Årsredovisningens innehåll fastställdes av styrelsen 2026-02-12.

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.

Bålsta, datum enligt digital signering

Ove Lådö
Jorma Mobrin
Reijo Silander
Andreas Björke
Henry Fosselius

Min revisionsberättelse har lämnats enligt digital signering

Kristian Segerstedt
BoRev Revision AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Våppeby Backe, org.nr 769613-5313

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Våppeby Backe för räkenskapsåret 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.

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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om 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 Väppeby Backe för räkenskapsåret 2025-01-01 – 2025-12-31 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.

Uppsala den dag som framgår av min elektroniska signatur

Kristian Segerstedt
Revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende Brf Väppeby Backe signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Ove Lådö

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-03-03 kl. 14:23:03



Henry Fosselius

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-03 kl. 19:29:27



Jorma Mobrin

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-04 kl. 13:09:25



Reijo Silander

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-03 kl. 20:33:32



Andreas Björke

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-04 kl. 13:36:47



Kristian Segerstedt

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-12 kl. 08:46:23



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende Brf Väppeby Backe signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Kristian Segerstedt

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-12 kl. 08:47:49



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.