

Bostadsrättsföreningen Gamla Väsby 1179

Org.nr: 769616-8819

Årsredovisning 2025

Räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	12
Balansräkning	13
Kassaflödesanalys	15
Noter	16
Underskrifter	20



ORDLISTA

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

Avskrivning

När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, d.v.s fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

Balansräkning

En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

Förvaltningsberättelse

Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

Inre reparationsfond

Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

Insats

Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

Kapitaltillskott

Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

Kortfristiga skulder

Skulder som förfaller till betalning inom ett år. Likviditet Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

Långfristiga skulder

Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

Omsättningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

Resultaträkning

En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

Soliditet

Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Underhållsfond

Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller dock inga pengar.

Upplupna intäkter

Intäkter som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej skickats eller betalning erhållits.

Upplupna kostnader

Kostnader som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej erhållits eller betalning gjorts.

Upplåtelse

Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombildning.

Upplåtelseavgift

En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit igång en tid.

Upplåtelseavtal

Det avtal som skrivs mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

Årsavgift

Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens kostnader.

Årsstämma

Föreningens högsta beslutande organ.

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Gamla Väsby 1179, 769616-8819, med säte i Upplands Väsby, får härmed upprätta årsredovisning för 2025-01-01 - 2025-12-31 . Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har som ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende till nyttjande för medlemmarna utan begränsning i tid. En upplåtelse leder till att en medlem får en rätt till bostad, kallad bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättsinnehavare.

Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2008-04-22 och nuvarande stadgar registrerades 2020-12-02 hos Bolagsverket.

Föreningen äger fastigheten Vilunda 6:56 i Upplands Väsby kommun med därpå uppförda byggnader med 27 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 2003. Fastighetens adresser är Centralvägen 16-18 och Nils Åhlins Väg 2 .

Byggnaden i vilka man upplåter bostadslägenheter uppfördes år 2003 och ägdes fram till och med ombildningen, samt föreningens övertagande, av det allmännyttiga bostads-företaget AB Väsbyhem. Föreningen registrerades hos Bolagsverket **2007-06-26** och fastigheten förvärvades **2008-06-16**.

Byggnaden består av ett vinkelhus, som har tre trapphus med fyra våningar. Fastigheten omfattar även en innergård med bl a cykelförråd, grillplats och lekplats. Tomtytan är 2 511 kvm.

Garageplatserna är avsedda för föreningens medlemmar i första hand och hyrs ut till externa hyresgäster i mån av plats.

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen samt kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Förvaltning och väsentliga avtal

Avtal	Leverantör
Fastighetsskötsel	Renew Service AB
Markskötsel Sommar	Fröken Floras Trädgård AB
Ekonomisk Förvaltning	Renew Service AB
Portstädning	Renew Service AB
Avfallshantering	Upplands Väsby Kommun
Återvinning	Liselotte Lööf Återvinning AB
El	E-ON
Fjärrvärme	Stockholm Exergi
Kabel-TV & Bredband	Tele 2
Hiss- och garageportsservice	Kone AB

Fastighetsdata

Föreningens innehav fördelas enligt följande:

Kategori	Antal	Total yta (m²)
Bostäder Bostadsrätt	27	2564
Garage	31	2564

Lägenhetsfördelning

2 rok	3 rok	4 rok
8	10	9

Föreningens adresser:

Centralvägen 16-18

Nils Åhlins Väg 2

Gemensamhetsanläggning

Föreningen är tillsammans med våra grannfastigheter medlem i en samfällighetsförening som ansvarar för t.ex. områdets allmänna vägar, belysning och snöröjning. Föreningens andel av underhållskostnader är 8% av 100%.

Det finns inga inskrivna servitut, Fastigheten ingår i gemensamhetsanläggning, Upplands Väsby Vilunda GA:26.

Organisation

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordförande	George Gustafsson
Ledamot	Mikael Pietilä
Ledamot	Betty Bauer
Ledamot	Carola Nyholm
Ledamot	Jens Ogevall
Ledamot	Jan Lingemark
Suppleant	Arun Velu

Vald till

årsstämmen 2027
årsstämmen 2027
årsstämmen 2026
årsstämmen 2027
årsstämmen 2026
årsstämmen 2026
årsstämmen 2026

Valberedning

Valberedningen har bestått av Annika Lundgren och Britt-Marie Nilsson.

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Revisorer

Auktoriserad revisor	Maria Bengtsson
	Finnhammars Revisionsbyrå AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls i Nobels konferensrum, Messingen, 2025-05-06. 14 närvarande och 11 röstberättigade medlemmar deltog, varav 0 fullmakter.

Styrelsemöten

Styrelsen har haft 11 antal protokollförda styrelsemöten under verksamhetsåret 2025 samt 1 konstituerande möte.

Upplåtelser och överlåtelser

3 lägenheter har överlåtits under verksamhetsår 2025, varav 1 gåva om 50% andel.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift 2,5 procent av gällande prisbasbelopp. Pantnoteringsavgift debiteras pantsättaren med 1 procent av gällande prisbasbelopp. Andrahandsuthyrning debiteras med 10 procent av gällande prisbasbelopp och år.

Pågående andrahandsuthyrningar

Beviljade andrahandsuthyrningar 2025-12-31: 0 st (antal andrahandsuthyrningar 2024-12-31: 0 st).

Medlemmar

Medlem är en person som äger eller är delägare av en lägenhet som föreningen upplåter med bostadsrätt.

- antalet medlemmar vid räkenskapsårets början, 41 st
- antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret, 5 st
- antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret, 5 st
- antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut, 41 st

Avgifter och hyror

Årsavgifter för bostadsrättslägenheterna höjdes med 2%, från den 1 januari 2025.
Hyrrorna för respektive garageplats höjdes med 50 kr/månad från den 1 januari 2025

Övergång från K2 till K3

Från och med räkenskapsåret 2025 tillämpar föreningen Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3) istället för tidigare tillämpat BFNAR 2016:10 (K2).

Övergången till K3 sker i enlighet med gällande regelverk och är ett krav för Brf Gamla Väsby 1179. Övergången innebär att föreningen tillämpar komponentavskrivning, vilket medför att byggnadens olika delar skrivs av utifrån respektive komponenters bedömda nyttjandeperiod. Detta kommer att påverka föreningens avskrivningar jämfört med tidigare år, men innebär ingen direkt påverkan på föreningens kassaflöde. Jämförelsetal har anpassats i enlighet med K3 där så är tillämpligt.

Medlemsaktiviteter

Under året genomfördes gemensamma städdagar på våren och hösten, respektive städdag avslutades traditionsenligt med gemensam korvgrillning och fika.

Styrelsen ord

Styrelsen för Brf Gamla Väsby 1179 arbetar med ett långsiktigt perspektiv där fastighetens tekniska fortlevnad, ekonomisk stabilitet och medlemmarnas trivsel står i fokus.

Under året har styrelsen fortsatt att ta ett aktivt ansvar för både löpande förvaltning och strategiska beslut, med målsättningen att förvalta föreningens tillgångar på ett hållbart och ansvarsfullt sätt.

Underhåll

Under verksamhetsåret 2025 har flera viktiga underhållsåtgärder genomförts.

Bland annat har oljning av fastighetens ekpartier vid entréerna utförts för att bevara materialens kvalitet och förlänga deras livslängd.

Vidare har styrsystemet till undercentralen bytts ut, vilket stärker fastighetens tekniska funktion, energieffektivitet och driftsäkerhet på lång sikt. Dessa åtgärder har genomförts inom ramen för föreningens underhållsplan och med noggrann hänsyn till föreningens ekonomi.

Vinterskötseln från och med sommaren 2025 kommer att skötas av medlemmarna. Att hålla ner kostnaderna parallellt med en ökad kvalitet där vi själva har kontroll på leveransen är den primära föranledningen.

Gemenskap

Parallellt med det tekniska underhållet har styrelsen även värnat om föreningens gemenskap.

Under året genomfördes gemensamma städdagar under våren och hösten. Varje städdag avslutades traditionsenligt med gemensam korvgrillning och fika, vilket bidrog till både en välskött utemiljö och stärkt samhörighet mellan medlemmarna.

Styrelsen är övertygad om att ett ansvarsfullt fastighetsunderhåll, kombinerat med en sund ekonomisk planering och ett aktivt föreningsliv, är avgörande för föreningens långsiktiga värde och stabilitet.

Styrelsen vill rikta ett varmt tack till föreningens samtliga medlemmar för det engagemang, den delaktighet och den goda samarbetsanda som präglat året.

Arbetet fortsätter med samma engagemang och omsorg för att säkerställa att Brf Gamla Väsby 1179 även framöver är en trygg och hållbar plats att bo i och med detta ser vi fram emot att, tillsammans med er medlemmar, fortsätta arbetet för Brf Gamla Väsby 1179 även kommande år.

vänligen

styrelsen för Brf Gamla Väsby 1179

Ombyggnad och underhåll

Föreningen har en underhållsplan som sträcker sig 50 år framåt och som revideras årligen för att säkerställa fastighetens hållbarhet tekniskt.

Renew Service AB har under året skött det löpande tekniska underhållet i fastigheten. På egen bekostnad kan även föreningens medlemmar få hjälp av Renew Service AB med åtgärder i den lägenhet man disponerar.

Under året har följande större underhåll genomförts eller påbörjats i föreningen:

År	Åtgärd
2025	Oljning av ekpartier, entreér
2025	Byte av styrsystem till undercentralen

Historiskt genomfört underhåll

År	Åtgärd
2024	OVK (obligatorisk ventilationskontroll) åtgärder + ombesiktning
2024	Installation av nya nödtelefoner i hissarna
2023	Spolning av avloppsstammar Centralvägen 16 och Centralvägen 18
2022	Spolning av avloppsstammar - Nils Åhlins väg 2
2022	Oljning av ekpartier, entreér
2022	Målning av yttre träfasader
2021	Målning av väggar och golv i sopsorteringsrummet
2020	Radiator/termostater - samtliga ventiler har bytts ut, dvs i alla lägenheter
2019	Energideklaration
2019	Byte av markiser på översta våningar
2018	OVK (obligatorisk ventilationskontroll)
2018	Oljning av ekpartier, entreér
2012	Stamspolning
2012	OVK (obligatorisk ventilationskontroll)
2012	Oljning av ekpartier, entreér

Framtida utveckling

Allmänt

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifter ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet.

Budget för nästa räkenskapsår

Budgeten visar på ett resultat om - 709 tkr. Den störst påverkande faktorn till det negativa resultatet är avskrivningarna (förändring enligt lagstadgad redovisning från K2 till K3).

För 2026 höjs avgifterna med 2%

Framtida planerade underhåll

De kommande åren planeras följande större underhållsarbeten och investeringar.

Det är planen utifrån de förutsättningar som finns inom ramen av underhållsplanen - med förbehållet att prioriteringsordningar kan komma att ändras på grund av oförutsedda faktorer.

År	Åtgärd
2028	Översyn av centralventilationsanläggning Exos EXM13.V4
2028	Fjärrvärmecentral, stamventiler (översyn/byte)
2029	Energideklaration

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning, tkr	2 421	2 348	2 146	1 974
Årets resultat	- 1 020	- 506	- 560	- 213
Skuldsättning kr/kvm	6 669	6 825	6 981	7 137
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	6 669	6 825	6 981	7 137
Räntekostnad kr/kvm upplåten med bostadsrätt	214	314	291	120
Snittränta, %	2.8	2.9	3.4	2.7
Räntekänslighet	7.9	8.2	8.0	9.0
Soliditet, %	60	60	60	60
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	844	828	752	683
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	89	90	89	89
Energikostnad kr/kvm	229	226	214	210
Sparande kr/kvm	79	21	-37	133

NYCKELTALSDEFINITIONER

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktsjusteringar.

Årets resultat

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

Fastighetslån (Bostadsyta)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med bostadsarean (BOA).

Räntekostnad (Bostadsyta)

Nyckeltalet visar i kr per kvadratmeteryta bostadsrätt räntekostnad för föreningens lån. Här går det att avläsa räntesatsernas påverkan på räntekostnaderna.

Räntekänslighet (Bostadsyta)

Indikerar med hur många procent intäkterna bör justeras med (på sikt) om låneräntorna höjs med 1 %.

Snittränta, %

Genomsnittlig ränta på bolagets skulder till kreditinstitut per balansdagen, viktad efter respektive låns storlek.

Soliditet

Eget kapital i relation till balansomslutningen. Är siffran närmare 100 äger föreningen en stor del av fastigheten själv. Är den bara 10 är 90 procent lån vilket innebär att avgifterna antagligen går upp om räntorna höjs. Allt över 50 är bra.

Årsavgift procentuell andel av intäkter (BRF-yta)

Nyckeltalet årsavgifternas andel i procent av de totala intäkterna visar hur stor del av föreningens totala intäkter som består av årsavgifter.

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt (BRF-yta)

Årsavgifterna divideras med ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen. Årsavgift per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt beräknas enligt följande. Årsavgifter inklusive driftskostnader som debiteras medlemmarna efter förbrukning (IMD) / yta upplåten med bostadsrätt

Sparande (Totalyta)

Nyckeltalet sparande indikerar i kr vad som blivit över för kommande framtida underhåll under verksamhetsåret.

Energikostnad kr/kvm (Totalyta)

Nyckeltalet energikostnad per kvm inkluderar kostnader för uppvärmning, el och vatten.

Upplysning vid förlust

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för räkenskapsåret, för att säkerställa sina framtida ekonomiska åtaganden har föreningen valt att höja årsavgiften 2026-01-01.. Ytterligare höjningar kan bli aktuella.

Förändringar i eget kapital

	Upplåtelseavgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	31 662 861	1 317 770	- 5 431 461	- 506 381
Disposition enligt föreningsstämma			-506 381	506 381
Avsättning till underhållsfond		148 000		
Ianspråktagande av underhållsfond		-131 748		
Balanseras i ny räkning			- 16 252	
Årets resultat				- 1 020 318
Vid årets slut	31 662 861	1 334 022	- 5 954 094	- 1 020 318

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	- 5 954 094
Årets resultat före fondförändring	- 1 020 318
Summa underskott	- 6 974 412

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att disponera	- 6 974 412
Reservering fond för yttre underhåll	- 127 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	179 557
Balanserat resultat efter dispositioner	- 6 933 330
Fond för uttre underhåll efter förslag för stämmobeslut	- 6 921 855

Styrelsens kommentar

Styrelsen föreslår att årets resultat disponeras enligt styrelsens förslag i årsredovisningen, med avsättning till och ianspråktagande av yttre underhållsfond i enlighet med stadgar och genomfört underhåll.

Yttre underhållsfond

Den yttre underhållsfonden är en bokföringsmässig reserv för framtida större underhåll av fastigheten, såsom tak, fasad eller stammar, och byggs upp genom årliga avsättningar enligt stadgar och underhållsplan. Fonden är inte ett separat bankkonto utan visar hur stor del av föreningens eget kapital som är avsatt för framtida underhåll.

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

1 januari - 31 december

Not

2025

2024

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	2	2 421 491	2 348 236
Övriga rörelseintäkter		8 290	6 095
Summa rörelseintäkter		2 429 781	2 354 331

RÖRELSEKOSTNADER

Driftskostnader	3	-1 119 927	-1 190 603
Övriga externa kostnader	4	-449 583	-197 433
Planerat underhåll	5	-179 557	-131 748
Fastighetsskatt		-46 548	-44 010
Styrelsearvoden	6	-73 117	-71 251
Avskrivning av anläggningstillgångar	7	-1 043 559	-429 722
Summa rörelsekostnader		-2 912 291	-2 064 767

RÖRELSERESULTAT

-482 510 **289 564**

FINANSIELLA POSTER

Ränteintäkter		9 957	8 801
Räntekostnader		-547 765	-804 746
Summa finansiella poster		-537 808	-795 945

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-1 020 318 **-506 381**

ÅRETS RESULTAT

-1 020 318 **-506 381**

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8	42 136 988	43 180 547
Summa materiella anläggningstillgångar		42 136 988	43 180 547
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		42 136 988	43 180 547
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		7 861	7 829
Övriga fordringar		113	1 165
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	46 962	58 740
Summa kortfristiga fordringar		54 936	67 734
Kassa och bank			
Kassa och bank	10	1 439 100	1 821 964
Summa kassa och bank		1 439 100	1 821 964
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 494 036	1 889 698
SUMMA TILLGÅNGAR		43 631 024	45 070 245

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Upplåtelseavgifter		31 662 861	31 662 861
Underhållsfond		1 334 022	1 317 770
Summa bundet eget kapital		32 996 883	32 980 631
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-5 954 094	-5 431 461
Årets resultat		-1 020 318	-506 381
Summa fritt eget kapital		-6 974 412	-5 937 842
SUMMA EGET KAPITAL		26 022 471	27 042 789
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		0	0
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	11, 12	17 100 000	17 500 000
Leverantörsskulder		61 706	65 848
Skatteskulder		90 558	86 913
Övriga skulder		14 192	20 042
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	342 097	354 653
Summa kortfristiga skulder		17 608 553	18 027 456
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		17 608 553	18 027 456
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		43 631 024	45 070 245

Kassaflödesanalys

	Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Rörelseresultat		-482 510	289 563
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar		1 043 559	429 722
Summa		561 049	719 285
Erhållen ränta		9 957	8 801
Erlagd ränta		-547 765	-804 746
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		23 241	-76 659
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Minskning av rörelsefordringar		12 797	8 412
Minskning av rörelseskulder		-18 903	-77 428
Kassaflöde från den löpande verksamheten		17 135	-145 675
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
		-400 000	-400 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-400 000	-400 000
Årets kassaflöde		-382 865	-545 675
Likvida medel vid årets början		1 821 964	2 367 639
Likvida medel vid årets slut		1 439 100	1 821 964

Kommentar om kassaflödet

Årets kassaflöde visar hur föreningens likvida medel har förändrats under året, det vill säga hur in- och utbetalningar har påverkat kassan. Kassaflödet ska därför inte likställas med årets resultat, utan är ett komplement som beskriver föreningens betalningsförmåga.

Ett positivt kassaflöde innebär att föreningen under året haft större inbetalningar än utbetalningar, medan ett negativt kassaflöde innebär att likvida medel har använts, exempelvis till amorteringar, underhållsåtgärder eller investeringar i fastigheten. Ett negativt kassaflöde behöver därmed inte vara ett tecken på svag ekonomi, utan kan tvärtom vara ett resultat av planerade och långsiktigt värdeskapande åtgärder.

Vid tolkning av kassaflödet bör detta därför ses i relation till föreningens totala ekonomi, likviditet, lånesituation samt underhållsplan. Styrelsens bedömning är att kassaflödet under året är förenligt med föreningens långsiktiga ekonomiska planering.

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Belopp i SEK om inget annat anges.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott, men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

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. För vissa av de materiella anläggningstillgångarna har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat. Berörda komponenter sammanställs nedan

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Anläggningstillgång

Nyttjandeperiod (år)

Byggnader

2025-2108

Not 2. Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	2 164 284	2 121 846
Hysesintäkter förråd	5 940	5 940
Hysesintäkter garage	251 268	220 449
Totalt nettoomsättning	2 421 491	2 348 236

Kommentar till Årsavgiften

I avgiften ingår vatten, värme, Kabel-tv och sophämtning.

Not 3. Driftskostnader

	2025	2024
Uppvärmning	374 849	397 933
Vatten och avlopp	106 202	73 178
Sophämtning	76 869	74 832
Fastighetsstäd	30 270	39 468
Trädgårdsskötsel	30 002	49 504
Kabel-TV	50 396	49 620
Fastighetsförsäkring	71 659	72 418
Reparationer	148 083	160 930
Reparation vattenskada	0	33 127
Fastighetsel	105 080	107 858
Övrig funktionell anläggningsservice	87 730	84 139
Samfällighetskostnader	18 776	15 598
Snöröjning/sandning	20 011	31 998
Totalt driftskostnader	1 119 927	1 190 603

Kommentar till Snöröjning/sandning

Från sommarn 2025 sköts vinterskötseln internt av medlemmarna.

Not 4. Övriga externa kostnader

	2025	2024
Medlems- och föreningsavgifter	4 430	9 980
Ekonomisk och teknisk förvaltning	108 701	104 774
Revisionsarvode	32 500	34 375
Tele och post	36 312	26 512
Konsultarvode	251 850	2 500
Bankkostnader	3 523	4 433
Övriga administrativa kostnader	12 267	10 018
Övriga kostnader	0	4 841
Totalt övriga externa kostnader	449 583	197 433

Kommentar till konsultarvode

En sanktionsavgift på 244 975 kr påverkar denna post på grund av nödtelefoni som var ur funktion.

Not 5. Planerat underhåll

	2025	2024
Underhåll installationer	179 557	65 625
Underhåll byggnad	0	36 642
Underhåll garage och p-platser	-1	29 481
Totalt planerat underhåll	179 557	131 748

Kommentar till Underhåll installation

Byte av styrsystem undercentralen.

Not 6. Styrelsearvoden	2025	2024
Arvode styrelse och valberedning	58 800	57 300
Sociala kostnader	14 317	13 951
Totalt styrelsearvoden	73 117	71 251

Not 7. Avskrivning av anläggningstillgångar	2025	2024
Avskrivning byggnader och markanläggningar	1 043 559	429 722
Totalt avskrivning av anläggningstillgångar	1 043 559	429 722

Not 8. Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Byggnader	42 972 208	42 972 208
Mark	6 093 100	6 093 100
Utgående anskaffningsvärden	49 065 308	49 065 308
Ingående avskrivningar		
Byggnader	- 5 884 761	- 5 455 039
Årets avskrivning på byggnader	- 1 043 559	- 429 722
Utgående avskrivningar	-6 928 320	-5 884 761
Utgående redovisat värde	42 136 988	43 180 547
<i>Varav</i>		
Byggnader	36 043 888	37 087 447
Mark	6 093 100	6 093 100
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	39 000 000	38 000 000
Taxeringsvärde mark	9 600 000	11 600 000
	48 600 000	49 600 000

Kommentar till taxeringsvärden

Föreningens taxeringsvärden har förändrats under året till följd av att en ny fastighetsdeklaration har genomförts. De fastställda taxeringsvärdena gäller för taxeringsperioden 2025–2027. Förändringen är en följd av Skatteverkets ordinarie omtaxering och innebär inte i sig någon förändring av föreningens faktiska marknads- eller bruksvärde.

Not 9. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
Upplupen Fastighetsförsäkring	34 226	37 433
Upplupen Kabel TV	12 736	12 599
Upplupen ränteintäkt Swedbank	0	8 708
Summa	46 962	58 740

Not 10. Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
Transaktionskonto Swedbank	1 439 100	1 321 964
Placeringskonto Swedbank	0	500 000
Summa	1 439 100	1 821 964

Not 11. Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Datapantbrev i fastigheten Stadshypotek	5 000 000	5 000 000
Datapantbrev i fastigheten Swedbank	19 600 000	19 600 000
Summa:	24 600 000	24 600 000

Not 12. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Amortering	Belopp 2025-12-31	Belopp 2024-12-31
Stadshypotek	Rörligt	3,06 %		5 000 000	5 000 000
Swedbank	Rörligt	2,74 %	-400 000	12 100 000	12 500 000
Summa skulder till kreditinstitut			-400 000	17 100 000	17 500 000
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut				-17 100 000	-17 500 000
				0	0

Not 13. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupen Räntekostnad	-53 364	-51 819
Upplupen El	-10 303	-11 192
Upplupen Uppvärmning	-55 382	-54 374
Upplupen Extern revision	-30 000	-30 000
Förutbetalda intäkter Hyror & Avgifter	-204 523	-207 268
Summa	-353 572	-354 653

Underskrifter

Upplands Väsby enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-02-17

George Gustafsson
Ordförande

Mikael Pietilä
Ledamot

Betty Bauer
Ledamot

Carola Nyholm
Ledamot

Jens Ogevall
Ledamot

Jan Lingemark
Ledamot

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

Finnhammars Revisionsbyrå AB
Maria Bengtsson
Auktoriserad revisor

Följande handlingar har undertecknats den 19 mars 2026



Brf Gamla Väsby 1179 Årsredovisning
2025.pdf
(870482 byte)
SHA-512 da02d0e63451642b9a523cf9549671665c2ef
8267839f57b5835878c2acd245d4a4151a15e31022d53
4781fd2c1c951e8449f8eafcf6e63e65c63f09c89f9

Underskrifter

2026-03-16 15:52:44 (CET)



George Gustafsson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-03-16 15:57:24 (CET)



Anders Mikael Pietilä

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-03-17 15:04:54 (CET)



Betty Bauer

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-03-18 12:39:07 (CET)



Carola Anita Nyholm

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-03-18 20:45:42 (CET)



Jens Ogevall

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-03-18 20:51:24 (CET)



Jan Lingemark

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-03-19 11:29:40 (CET)



Maria Eva Bengtsson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Arsredovisning 2025 signering

Verifiera sanningen och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster. Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512

1a830b81eed1b08329f381c8f22dda78f98814cff44a3b628ab3c4d357244e196719cf7ddac4dd6e58b9e476a413cd337a5a5ddf4e8a366335427455b3ac6679



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently. Assently tillhandahålls av Assently AB, organisationsnummer 558828-8442, Sverige.

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Gamla Väsby 1179

Org.nr 769616-8819

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Gamla Väsby 1179 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. 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, förfälskning, 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 Gamla Väsby 1179 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.

Upplands Väsby

Maria Bengtsson
Auktoriserad revisor

Följande handlingar har undertecknats den 19 mars 2026



**Revisionsberättelse Brf Gamla Väsby 1179
2025.pdf**

(334911 byte)
SHA-512: a289227118158c1c8b9607b4555515107a1c4
79a8565d44e554c0a30b870c3230fac970da5cfe661ddf
eeef9a5f9eb21e381d0e97a5cd7eed21948376a0c953

Underskrifter

2026-03-19 11:22:10 (CET)



Maria Eva Bengtsson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Revisionsberättelse 2025

Verifiera autenticiteten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster.
Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:
806abf132e61f2c30712cfa19d77c06d0fe8385c10357efbc79e9d90b5cfc73217c3f47fd2a3edab9235d2f06086ac80c0512ad5bb51f594de73c887732785



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently. Assently tillhandahålls av Assently AB, organisationsnummer 556828-8442, Sverige.

Fullmakt

ges till _____

för att vid föreningsstämman den ____ / ____ 20____ föra min talan och utöva min rösträtt.

ort _____ den ____ / ____ 20____

namnteckning

namnförtydligande

förening

lägenhet nr _____



Om ombud, fullmakt m.m.

En medlem som inte personligen kan närvara på föreningsstämman kan utöva sin rösträtt genom ombud. Ombudet skall visa upp en skriftlig, daterad fullmakt i original. Den gäller högst ett år från undertecknandet. Fullmakten behöver inte vara bevitnad.

Vem kan vara ombud?

Endast medlemmens make/a eller sambo eller annan medlem får vara ombud, om inte annat anges i stadgarna. Ingen får som ombud företräda mer än *en* medlem, om inte annat anges i stadgarna. Medlem som är under arton år (underårig) företräds av förmyndare. En medlem som är juridisk person företräds av den som är legal ställföreträdare enligt registreringsbevis.

Biträde

En medlem kan vid föreningsstämman ha med sig högst ett biträde för att ge medlemmen möjlighet till sakkunnig hjälp på stämman i t.ex. ekonomiska, tekniska eller juridiska frågor. Endast medlemmens make/a eller sambo eller annan medlem får vara biträde, om inte annat anges i stadgarna. Biträdet behöver inte visa upp fullmakt.

