



BOSTADSRÄTTSKOLLEN
Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

| | | |
|---|--|---|
|  Sparande 239 kr/kvm |  Investeringsbehov 285 kr/kvm |  Skuldsättning 5 215 kr/kvm |
|  Räntekänslighet 7 % |  Energikostnad 180 kr/kvm | Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrättsföreningens ekonomi. ↓ Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på: hsb.se/bostadsrattskollen |
|  Tomträtt Nej |  Årsavgift 944 kr/kvm | |

Årsredovisning 2025

HSB Brf Optimus i Upplands Väsby

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

Bostadsrättskollen

NYCKELTAL



Sparande
239 kr/kvm

DEFINITION

Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Högt > 300
Måttligt till högt 201 – 300
Lågt till måttligt 120 – 200
Mycket lågt < 120

Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Investeringsbehov
285 kr/kvm

DEFINITION

Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmsta 50 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

För att ha en framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 50 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad m.m. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investeringsbehoven.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Skuldsättning
5 215 kr/kvm

DEFINITION

Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Låg < 4 000
Normal 4 000 – 10 000
Hög 10 001 – 15 000
Mycket hög > 15 000

Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Räntekänslighet
7 %

DEFINITION

1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna.

VARFÖR?

Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna - allt annat lika.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Låg < 5
Normal 5 – 9
Hög 9 – 15
Väldigt hög > 15

Riktvärdet anges i %.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Energikostnad
180 kr/kvm

DEFINITION

Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Ett riktmärke för en normal energikostnad är i dagsläget cirka 200 kr/kvm. Men många faktorer kan påverka både i byggnaden och externt, t.ex. energipriserna.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Tomträtt
Nej

DEFINITION

Fastigheten innehas med tomträtt - ja eller nej (Tomträtt innebär att föreningen inte äger marken).

VARFÖR?

Om marken ägs av kommunen kan det finnas risk för framtida kostnadsökningar.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Ja eller nej.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Årsavgift
944 kr/kvm

DEFINITION

Totala årsavgifter per kvm total
boyta (Bostadsrättsytan).

VARFÖR?

Årsavgiften påverkar den enskilde
medlemmens månadskostnad och
värdet på bostadsrätten. Därför är
det viktigt att bedöma om
årsavgifter ligger rätt i förhållande
till de andra nyckeltalen - om det
finns en risk att den är för låg.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Bör värderas utifrån risken för
framtida höjningar.

Styrelsens kommentar

Vänligen notera att kommentarerna är gjorda av den styrelse som var vald vid årsredovisningens upprättande. En kommande styrelse är inte bunden av kommentarerna och kan göra en annan bedömning av föreningens ekonomi vilket i sin tur innebär att uppgifterna i bostadsrättskollen kan ändras.



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Brf Optimus i Upplands Väsby med säte i UPPLANDS VÄSBY org.nr. 716419-8462 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkta 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 1987. Föreningens stadgar registrerades senast 2026-01-29.

Föreningen äger och förvaltar

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

| Fastighet | Förvärvsdatum | Nybyggnadsår byggnad |
|--------------|---------------|----------------------|
| VILUNDA 11:1 | 1989-01-01 | 1989 |

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-12-31.

| Antal | Benämning | Total yta m ² |
|--------------------------|---------------------------------------|--------------------------|
| 70 | lägenheter (upplåtna med bostadsrätt) | 5 387 |
| 4 | lokaler (upplåtna med bostadsrätt) | 558 |
| 2 | lokaler (hyresrätt) | 156 |
| 7 | förråd | 61 |
| 55 | garageplatser | 1 024 |
| Totalt 138 objekt | | 7 186 |

Föreningens lägenheter fördelas på: 37 st 2 rok, 24 st 3 rok, 9 st 5 rok.

Styrelsens sammansättning

| Namn | Roll | Fr.o.m. | T.o.m. |
|-----------------------|------------|------------|------------|
| Stefan Niklasson | Ordförande | 2020-12-31 | |
| Per-Olof Bergman | Ledamot | 2020-12-31 | |
| Ulla Bruckner | Ledamot | 2020-12-31 | 2025-05-21 |
| Stig-Gustav Björklund | Ledamot | 2025-05-21 | |
| Stig-Gustav Björklund | Suppleant | 2024-05-10 | 2025-05-21 |
| Ann Garpegård | Ledamot | 2020-12-31 | 2025-05-21 |
| Hans Mattsson | Ledamot | 2024-05-10 | |
| Conny Erland Ar Gozzi | Ledamot | 2024-05-10 | 2025-12-12 |

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Stefan Niklasson, Per- Olof Bergman och Hans Mattsson. Styrelsen har under året hållit 14 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Stefan Niklasson och Hans Mattsson.

Revisorer har varit: Stefan Flender med Edith Rodeby som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron Borevision AB.

Valberedning har varit: Ann Garpegård (sammankallande), Margareta Hallman samt Christer Holm, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-09. På stämman deltog 20 röstberättigade medlemmar, varav 0 via fullmakt.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften höjdes med 5 % 2025-01-01.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2025-06-30.

Föreningen har nya nya stadgar fr o m 2026-01-29.

Styrelsen arbetar vidare för att uppnå bästa möjliga resultat.

Tyvärr har vi fått ett avhopp , men har delat uppgifterna på oss övriga.

Efter 5 års diskussion med Väsby kommun så blir nu träden äntligen att ansas samt marken vid Björkvallatorg kommer att kalkas. Det hoppas vi skall få stopp på flugor som vi haft problem med .

Vi har även lagt om en uteplats samt stensatt mot fasad för att komma till rätta med råttor, och det har gett önskad effekt .

Årsmötet är satt till den 11/5 kl 16.00 och kommer att genomföras på vår innergård.

Föreningen har en stark ekonomi och underhåll av fastigheten pågår ständigt.

Under året har vi fått två nya butiker , en damfrisering och nagel fix samt resebyrå som flyttar under December månad. Vi hälsar båda välkomna till oss.

På planering ligger även att få till batteri uppkoppling för att möta nätägares hela tiden höjning av energi överföring.

Brf Optimus har under året säkerställt underhåll av hela fastigheten.

Besiktning och total genomgång av hela taket.

Stamspolning är bokad till mars månad 2026

Vi har under året planerat för vår energiförbrukning , offerter tas in från ett flertal olika företag.

Investeringsbehovet för 2026, är på planerings stadiet.

Avsättningar är gjorda inför kommande investeringar rörande energi samt ladd stolpar i garaget.

Vi ser även över förutsättningar att införa IMD el.

Höjningen av boendeavgiften är 2 % och med gemensamma ansträngningar är som vi ser det i dag tillräckligt.

Skalskyddet runt hela vår fastighet är uppdaterat, vad vi behöver hjälp med är att se till att entre dörrar går i lås efter att man passerat —både in / ut.

Sist men inte minst, garagedörren —där måste den som kör in/ ut sin bil eller går se till att det stängs ordentligt.

Medlemsinformation

Under året har 6 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 96 och under året har det tillkommit 8 och avgått 8 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 96.

Flerårsöversikt

| | 2025 | 2024 | 2023 | 2022 | 2021 |
|--|-------|--------|-------|--------|-------|
| Sparande, kr/kvm | 239 | 171 | 194 | 187 | 176 |
| Skuldsättning, kr/kvm | 5 215 | 5 215 | 5 285 | 6 514 | 6 681 |
| Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm | 6 304 | 6 304 | 6 388 | 0 | 0 |
| Räntekänslighet, % | 7 | 7 | 7 | 8 | 11 |
| Energikostnad, kr/kvm | 180 | 179 | 179 | 160 | 130 |
| Årsavgifter, kr/kvm | 944 | 905 | 862 | 702 | 702 |
| Årsavgifter/totala intäkter, % | 84 | 85 | 83 | 0 | 0 |
| Totala intäkter, kr/kvm | 929 | 880 | 863 | 923 | 941 |
| Nettoomsättning, tkr | 6 579 | 6 306 | 5 993 | 5 671 | 5 806 |
| Resultat efter finansiella poster, tkr | -141 | -1 027 | -695 | -1 261 | -845 |
| Soliditet, % | 39 | 39 | 39 | 39 | 41 |

Garageyta ingår i beräkningen fr o m 2025.
Se definitioner nyckeltal i Not 1

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på avskrivningsposter som ej är likviditetspåverkande.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 1 543 tkr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 239 kr/m².

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om att höja avgiften med 2 % 2026-01-01.. Ytterligare förändring av årsavgiften/lån är främst beroende av framtida räntenivåer.

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 | 14 244 713 | 0 | 0 | 14 244 713 |
| Upplåtelseavgifter, kr | 340 308 | 0 | 0 | 340 308 |
| Underhållsfond, kr | 3 800 116 | 0 | 360 000 | 4 160 116 |
| S:a bundet eget kapital, kr | 18 385 137 | 0 | 360 000 | 18 745 137 |
| Fritt eget kapital | | | | |
| Balanserat resultat, kr | 7 256 092 | -1 026 941 | -360 000 | 5 869 151 |
| Årets resultat, kr | -1 026 941 | 1 026 941 | -140 916 | -140 916 |
| S:a ansamlad vinst/förlust, kr | 6 229 151 | 0 | -500 916 | 5 728 235 |
| S:a eget kapital, kr | 24 614 288 | 0 | -140 916 | 24 473 372 |

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 360 000 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 | 6 229 151 |
| Årets resultat, kr | -140 916 |
| Reservation till underhållsfond, kr | -360 000 |
| Summa till föreningsstämmans förfogande, kr | 5 728 235 |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

| | |
|------------------------------------|------------------|
| Balanseras i ny räkning, kr | 5 728 235 |
|------------------------------------|------------------|

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 | 6 579 088 | 6 307 279 |
| Övriga rörelseintäkter | Not 3 | 98 370 | 16 800 |
| Summa Rörelseintäkter | | 6 677 458 | 6 324 079 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Driftskostnader | Not 4 | -3 398 616 | -3 858 996 |
| Övriga externa kostnader | Not 5 | -254 092 | -262 019 |
| Personalkostnader | Not 6 | -567 415 | -514 108 |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | | -1 860 215 | -1 833 801 |
| Summa Rörelsekostnader | | -6 080 338 | -6 468 923 |
| Rörelseresultat | | 597 120 | -144 845 |
| Finansiella poster | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | Not 7 | 59 283 | 69 528 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | Not 8 | -797 319 | -951 624 |
| Summa Finansiella poster | | -738 036 | -882 096 |
| Resultat efter finansiella poster | | -140 916 | -1 026 941 |
| Resultat före skatt | | -140 916 | -1 026 941 |
| Årets resultat | | -140 916 | -1 026 941 |

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

| | | | |
|---|--------|-------------------|-------------------|
| Byggnader och mark | Not 9 | 58 915 701 | 60 267 018 |
| Maskiner och andra tekniska anläggningar | Not 10 | 12 721 | 4 951 |
| <i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i> | | 58 928 422 | 60 271 969 |
| Summa Anläggningstillgångar | | 58 928 422 | 60 271 969 |

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

| | | | |
|--|--------|------------------|----------------|
| Kundfordringar | | 38 908 | 4 164 |
| Övriga kortfristiga fordringar | | 720 923 | 476 724 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 11 | 304 439 | 280 120 |
| <i>Summa Kortfristiga fordringar</i> | | 1 064 270 | 761 008 |

Kortfristiga placeringar

| | | | |
|---------------------------------------|--------|------------------|----------|
| Övriga kortfristiga placeringar | Not 12 | 3 115 896 | 0 |
| <i>Summa Kortfristiga placeringar</i> | | 3 115 896 | 0 |

Kassa och bank

| | | | |
|-----------------------------|--------|----------------|------------------|
| Kassa och bank | Not 13 | 164 209 | 2 508 952 |
| <i>Summa Kassa och bank</i> | | 164 209 | 2 508 952 |

Summa Omsättningstillgångar

| | | | |
|------------------------------------|--|------------------|------------------|
| Summa Omsättningstillgångar | | 4 344 375 | 3 269 960 |
|------------------------------------|--|------------------|------------------|

Summa Tillgångar

| | | | |
|-------------------------|--|-------------------|-------------------|
| Summa Tillgångar | | 63 272 797 | 63 541 929 |
|-------------------------|--|-------------------|-------------------|

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

| | | |
|----------------------------------|-------------------|-------------------|
| Medlemsinsatser | 14 585 021 | 14 585 021 |
| Fond för yttre underhåll | 4 160 116 | 3 800 116 |
| Summa Bundet eget kapital | 18 745 137 | 18 385 137 |

Fritt eget kapital

| | | |
|---------------------------------|------------------|------------------|
| Balanserat resultat | 5 869 151 | 7 256 092 |
| Årets resultat | -140 916 | -1 026 941 |
| Summa Fritt eget kapital | 5 728 235 | 6 229 151 |

| | | |
|---------------------------|-------------------|-------------------|
| Summa Eget kapital | 24 473 372 | 24 614 288 |
|---------------------------|-------------------|-------------------|

Skulder

Långfristiga skulder

| | | | |
|---|--------|-------------------|-------------------|
| Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut | Not 14 | 35 974 891 | 29 974 891 |
| Summa Långfristiga skulder | | 35 974 891 | 29 974 891 |

Kortfristiga skulder

| | | | |
|---|--------|------------------|------------------|
| Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut | | 1 500 000 | 7 500 000 |
| Leverantörsskulder | | 322 109 | 271 445 |
| Skatteskulder | | 8 184 | 1 604 |
| Övriga kortfristiga skulder | Not 15 | 249 740 | 340 432 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 16 | 744 501 | 839 269 |
| Summa Kortfristiga skulder | | 2 824 534 | 8 952 750 |

| | | | |
|----------------------|--|-------------------|-------------------|
| Summa Skulder | | 38 799 425 | 38 927 641 |
|----------------------|--|-------------------|-------------------|

| | | | |
|---------------------------------------|--|-------------------|-------------------|
| Summa Eget kapital och skulder | | 63 272 797 | 63 541 929 |
|---------------------------------------|--|-------------------|-------------------|

Kassaflödesanalys

| | 2025-01-01 2025-12-31 | 2024-01-01 2024-12-31 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | | |
| Rörelseresultat | 597 120 | -144 845 |
| <i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i> | | |
| Avskrivningar | 1 860 215 | 1 833 801 |
| <i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i> | 1 860 215 | 1 833 801 |
| Erhållen ränta | 44 103 | 69 528 |
| Erlagd ränta | -861 439 | -981 418 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | 1 639 998 | 777 066 |
| <i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i> | | |
| Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar | -47 232 | -113 877 |
| Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder | -64 095 | 1 160 |
| <i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i> | -111 327 | -112 717 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | 1 528 671 | 664 349 |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | | |
| Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar | -516 668 | 0 |
| Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten | -516 668 | 0 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | | |
| Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut | 0 | -500 000 |
| Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten | 0 | -500 000 |
| Årets kassaflöde | 1 012 003 | 164 349 |
| Likvida medel vid årets början | 2 984 517 | 2 820 168 |
| Likvida medel vid årets slut | 3 996 520 | 2 984 517 |

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

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

| | |
|--|------------|
| Avskrivningstid på byggnadskomponenter: | 15-120 år. |
| Avskrivningstid på markanläggningar: | 20 år. |
| Avskrivningstid på maskiner och inventarier: | 5 år. |
| Mark skrivs inte av. | |

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

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.

| | |
|---|------------|
| Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till | 39 129 tkr |
| Förändring jämfört med föregående år | 0 tkr |

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.

Garageyta ingår i beräkningen från 2025.

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. **Nytt nyckeltal visas fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2020 har inte beräknats, därav 0.**

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. **Nyckeltalet avviker fr o m 2023, ny beräkning enl BFNAR 2023:1 . Avvikelsen i nyckeltalet jämfört med tidigare år beror på att bredband/kabeltv ingår from 2023 samt yta bostadsrättslokaler ingår i beräkningen.**

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.

| | | 2025-01-01 2025-12-31 | 2024-01-01 2024-12-31 |
|--------------|---|--------------------------|--------------------------|
| Not 2 | Nettoomsättning | | |
| | <i>Bruttoomsättning</i> | | |
| | Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad | 4 375 860 | 4 167 576 |
| | Årsavgifter bostäder informationsöverföring | 105 000 | 105 000 |
| | Årsavgifter lokaler | 1 132 824 | 1 105 908 |
| | Hyror lokaler | 406 860 | 400 560 |
| | Hyror garage och parkeringsplatser | 460 400 | 448 600 |
| | Hyror förbrukningsbaserad | 9 776 | 7 983 |
| | Hyror övrigt | 106 428 | 94 448 |
| | Övriga primära intäkter | 20 662 | 15 895 |
| | <i>Summa Bruttoomsättning</i> | 6 617 810 | 6 345 971 |
| | Hysesbortfall | -38 722 | -38 692 |
| | <i>Summa</i> | -38 722 | -38 692 |
| | <i>Summa Nettoomsättning</i> | 6 579 088 | 6 307 279 |
| Not 3 | Övriga rörelseintäkter | 2025-01-01 2025-12-31 | 2024-01-01 2024-12-31 |
| | <i>Övriga rörelseintäkter</i> | | |
| | Försäkringsersättningar | 69 107 | 0 |
| | Övriga sekundära intäkter | 29 263 | 16 800 |
| | <i>Summa Övriga rörelseintäkter</i> | 98 370 | 16 800 |
| Not 4 | Driftskostnader | 2025-01-01 2025-12-31 | 2024-01-01 2024-12-31 |
| | <i>Driftskostnader</i> | | |
| | Fastighetsskötsel och förvaltning | -652 324 | -774 189 |
| | Reparationer | -439 728 | -589 237 |
| | Planerat underhåll | 0 | -420 039 |
| | Försäkringsskador | -276 034 | -41 724 |
| | El | -990 380 | -1 083 207 |
| | Vatten | -301 480 | -205 761 |
| | Sophämtning | -156 081 | -148 021 |
| | Fastighetsförsäkring | -114 866 | -108 753 |
| | Kabel-TV och bredband | -147 008 | -120 926 |
| | Fastighetsskatt och fastighetsavgift | -306 680 | -300 100 |
| | Övriga driftkostnader | -14 034 | -67 039 |
| | <i>Summa Driftskostnader</i> | -3 398 616 | -3 858 996 |

| | | 2025-01-01 | 2024-01-01 |
|--------------|---|-----------------|-----------------|
| | | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
| Not 5 | Övriga externa kostnader | | |
| | <i>Övriga externa kostnader</i> | | |
| | Hyror, arrenden och leasing | -5 962 | -5 961 |
| | Förbrukningsinventarier och varuinköp | -87 782 | -64 380 |
| | Administrationskostnader | -24 798 | -56 929 |
| | Extern revision | -14 425 | -13 430 |
| | Konsultkostnader | 0 | -21 376 |
| | Medlemsavgifter | -38 296 | -27 900 |
| | Föreningsverksamhet | -12 435 | -16 287 |
| | Övriga förvaltningskostnader | -70 395 | -55 755 |
| | <i>Summa Övriga externa kostnader</i> | -254 092 | -262 019 |
| Not 6 | Personalkostnader | | |
| | <i>Personalkostnader</i> | | |
| | Arvode styrelse | -310 200 | -328 800 |
| | Revisionsarvode | -3 000 | -3 000 |
| | Övriga arvoden | -173 500 | -123 600 |
| | Löner och övriga ersättningar | -5 796 | 0 |
| | Sociala avgifter | -74 919 | -58 708 |
| | <i>Summa Personalkostnader</i> | -567 415 | -514 108 |
| Not 7 | Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | |
| | <i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i> | | |
| | Ränteintäkter avräkningskonto HSB | 284 | 322 |
| | Ränteintäkter placeringar | 43 050 | 0 |
| | Övriga ränteintäkter och liknande poster | 15 949 | 69 206 |
| | <i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i> | 59 283 | 69 528 |
| Not 8 | Räntekostnader och liknande resultatposter | | |
| | <i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i> | | |
| | Räntekostnader lån till kreditinstitut | -796 284 | -950 724 |
| | Övriga räntekostnader | -1 035 | -900 |
| | <i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i> | -797 319 | -951 624 |

| Not 9 | Byggnader och mark | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|--------|--|--------------------|--------------------|
| | <i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i> | | |
| | Ingående anskaffningsvärde byggnader | 79 379 190 | 79 379 190 |
| | Ingående anskaffningsvärde mark | 2 070 000 | 2 070 000 |
| | Ingående anskaffningsvärde markanläggningar | 532 881 | 532 881 |
| | Årets investeringar | 500 767 | 0 |
| | <i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i> | 82 482 838 | 81 982 071 |
| | <i>Ackumulerade avskrivningar</i> | | |
| | Ingående avskrivningar | -21 715 053 | -19 886 203 |
| | Årets avskrivningar | -1 852 084 | -1 828 850 |
| | <i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i> | -23 567 137 | -21 715 053 |
| | <i>Utgående redovisat värde</i> | 58 915 701 | 60 267 018 |
| | <i>Taxeringsvärde</i> | <i>2025-12-31</i> | <i>2024-12-31</i> |
| | Taxeringsvärde byggnad - bostäder | 70 000 000 | 60 000 000 |
| | Taxeringsvärde byggnad - lokaler | 12 000 000 | 9 600 000 |
| | Taxeringsvärde mark - bostäder | 21 400 000 | 26 000 000 |
| | Taxeringsvärde mark - lokaler | 8 200 000 | 9 000 000 |
| | <i>Summa</i> | 111 600 000 | 104 600 000 |
| | <i>Ställda säkerheter</i> | <i>2025-12-31</i> | <i>2024-12-31</i> |
| | Fastighetsinteckning | 66 201 000 | 66 201 000 |
| | Varav i eget förvar | -17 587 000 | -17 587 000 |
| | <i>Ställda säkerheter</i> | 48 614 000 | 48 614 000 |
| Not 10 | Maskiner och andra tekniska anläggningar | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
| | <i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i> | | |
| | Ingående anskaffningsvärde | 49 503 | 49 503 |
| | Årets investeringar | 15 901 | 0 |
| | <i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i> | 65 404 | 49 503 |
| | <i>Ackumulerade avskrivningar</i> | | |
| | Ingående avskrivningar | -44 553 | -39 602 |
| | Årets avskrivningar | -8 130 | -4 950 |
| | <i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i> | -52 683 | -44 553 |
| | <i>Utgående redovisat värde</i> | 12 721 | 4 951 |

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter **2025-12-31** **2024-12-31***Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter*

| | | |
|---|----------------|----------------|
| Upplupna ränteintäkter | 15 180 | 0 |
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 289 259 | 280 120 |
| Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 304 439 | 280 120 |

Not 12 Övriga kortfristiga placeringar **2025-12-31** **2024-12-31***Övriga kortfristiga placeringar*

| | | |
|--|------------------|----------|
| Övriga kortfristiga placeringar SBAB | 3 115 896 | 0 |
| Summa Övriga kortfristiga placeringar | 3 115 896 | 0 |

Not 13 Kassa och bank **2025-12-31** **2024-12-31***Kassa och bank*

| | | |
|-----------------------------|----------------|------------------|
| Kassa | 6 310 | 6 310 |
| SBAB | 157 899 | 2 502 642 |
| Summa Kassa och bank | 164 209 | 2 508 952 |

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> |
|---------------------|------------------|-------------------|-------------------|-----------------------------|
| Swedbank | 2,52% | 2027-11-25 | 4 000 000 | 0 |
| Swedbank | 3,00% | 2029-01-25 | 7 500 000 | 0 |
| Swedbank | 1,48% | 2031-03-25 | 4 474 891 | 0 |
| Swedbank | 2,54% | 2026-11-25 | 1 500 000 | 0 |
| Swedbank | 1,19% | 2031-01-24 | 10 000 000 | 0 |
| Swedbank | 2,52% | 2027-11-25 | 10 000 000 | 0 |
| | | | 37 474 891 | 0 |

| | |
|---|------------|
| Långfristig del | 35 974 891 |
| Nästa års amortering av långfristig skuld | 0 |
| Lån som ska konverteras inom ett år | 1 500 000 |
| Kortfristig del | 1 500 000 |
| Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld | 0 |
| Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till | 0 |
| Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till | 14 474 891 |
| Genomsnittsräntan vid årets utgång | 2,14% |
| Finns swap-avtal | Nej |

| Not 15 | Övriga kortfristiga skulder | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|--------|---|----------------|----------------|
| | <i>Övriga skulder</i> | | |
| | Depositioner | 150 531 | 150 531 |
| | Momsskuld | 27 617 | 82 224 |
| | Källskatt | 69 523 | 58 110 |
| | Inre fond | 946 | 946 |
| | Övriga kortfristiga skulder | 1 123 | 48 621 |
| | <i>Summa Övriga skulder</i> | 249 740 | 340 432 |
| Not 16 | Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
| | <i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i> | | |
| | Förutbetalda hyror och avgifter | 528 598 | 481 416 |
| | Upplupna räntekostnader | 75 073 | 139 193 |
| | Övriga upplupna kostnader | 140 830 | 218 660 |
| | <i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i> | 744 501 | 839 269 |

Styrelsen har fastställt årsredovisningen 2026-02-13.

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 HSB Bostadsrättsförening Optimus i Upplands Väsby
Org.nr 716419-8462

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Optimus i Upplands Väsby för år 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av HSB Bostadsrättsförening Optimus i Upplands Väsby's 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.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från Kungsbron Borevision AB:s ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Annan information än årsredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen. Det är styrelsen som har ansvaret för denna andra information. Med annan information avses bostadsrättskollen.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn från Kungsbron Borevision AB:s ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standard on Auditing för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (ISA för LCE) och god revisionssed i Sverige. 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 för LCE 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 för LCE använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen.

Dessutom:

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.



Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Optimus i Upplands Väsby för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 ersättningskyldighet 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 revisorn från Kungsbron Borevision AB 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 revisorn från Kungsbron Borevision AB:s professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ola Olsson

Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Stefan Flender

Förtroendevald revisor



Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB Brf Optimus i Upplands Väsby signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Stefan Niklasson

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-03-16 kl. 11:59:59



Per-Olof Bergman

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-16 kl. 15:08:08



Hans Mattsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-16 kl. 13:10:08



Stig-Gustav Björklund

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-16 kl. 12:11:17



Stefan Flender

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-16 kl. 18:04:03



Ola Olsson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-19 kl. 06:53:24



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Brf Optimus i Upplands Väsby signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Stefan Flender

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-16 kl. 18:05:44



Ola Olsson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-19 kl. 06:52:12



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.