



Välkommen till årsredovisningen för Brf Jaktvägen i Upplands Väsby

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.
Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 5
Flerårsöversikt	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 19

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen har sitt säte i Upplands Väsby.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1987-03-02. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1988-10-17 och nuvarande stadgar registrerades 2014-12-17 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Grimsta 5:42	1989	Upplands Väsby
Grimsta 5:634	1990	Upplands Väsby
Grimsta 5:635	1989	Upplands Väsby

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

S&p Insurance Consulting AB

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1989-1990 och består av 28 flerbostadshus.

Värdeåret är 1989.

Föreningen har 168 bostadsrätter om totalt 12 278 kvm. Byggnadernas totalyta är 13 276 kvm.

Styrelsens sammansättning

Max Karavaev	Ordförande
Bruno Lagacé	Styrelseledamot
Mathias Pettersson	Styrelseledamot
Mustafa Hasan Fakhri Jawad	Styrelseledamot
Violeta Ionescu	Styrelseledamot
Svante Hull	Suppleant
Alvaro Joao Silva Costa	Suppleant

Valberedning

Johnny Sjöblom

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

Josefine Wiebe Revisor BoRevision i Sverige AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-15.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

Utförda historiska underhåll

- 2019** ● Målning Jaktvägen 1 och 26 - Fasad på gemensamhetslokalerna
- 2019-2020** ● Fler boendeparkeringar - Gästparkeringar görs om till boendeparkeringar
- 2020** ● Utbyte torkskåp - Utfört under 2020
Utbyte tvättmaskiner - Utfört under 2020
- 2020-2026** ● Utbyte FTX ventilationssystem - Löpande varje år
Utbyte värmepannor - Löpande varje år
Renovering rötskadade fasader - Löpande efter behov
Utbyte varmvattenberedare - Löpande varje år
- 2021** ● Lekplatsrenovering - Efter beslut från föreningsstämman 2021
- 2022-2025** ● Byte rötskadade balkongstolpar - C.a 30st stolpar har bytts ut under 2022-2024
- 2023** ● Renovering av samtliga 7 soprum
- 2024-2026** ● Installation laddboxar
- 2025** ● Totalrenovering av föreningslokal
Reparation av markytor och asfalt
Installation av postboxar vid varje gård
Installerat fiber samt tecknat gruppavtal för samtliga boende som ingår i avgiften

Planerade underhåll

- 2026** ● Målning av loftgångar samt byte rötskadade fasadpartier
Taktvätt
Målning parkeringsrutor
- 2026-2027** ● Målning loft, garage, förråd

Avtal med leverantörer

Bredband / TV	Tele2
Ekonomisk förvaltning	SBC
El	EON samt ENEAS
Försäkringar	Folksam
Parkering	Apcoa/Europark
Störningsjour	Securitas
Värmepannor	Sven Olovs El & VVS
Vattenförsörjning och hushållssopor	Väsby kommun
Ventilation	V57 Ventilation & Energi

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Avgifterna är oförändrade för 2026.

Styrelsen beslutade inför 2024 att föreningen själva ska ansvara för snöröjning, sandning och sandupptagning, markarbeten samt grönskötsel. Ett arbetslag med boende har anställts av föreningen för detta ändamål.

Samtliga nödvändiga maskiner och redskap – såsom traktor, snöslunga, sandficka, sandupptagningsaggregat, gräsklippare, lövblåsare och övrig utrustning – har finansierats via föreningens kassa. Detta har resulterat i betydande kostnadsbesparingar, förbättrad kvalitet i utfört arbete samt ökat engagemang bland boende.

Genomförda investeringar och förbättringar: Installation av 12 nya laddboxar. Installation av postboxar på samtliga gårdar. Totalrenovering av föreningslokalen, som nu även är bättre utrustad för aktiviteter.

Framdragning av fiber samt tecknande av gruppavtal där internet nu ingår i avgiften.

Gemenskap och aktiviteter: Genomförande av två städdagar. Anordnande av Halloweenfirande för barnen.

Mark och underhåll: Jaktlaget har utfört markarbeten samt reparerat skador i asfalten. Gallring av skog samt fällning av döda och skadade träd har genomförts. Målning av rötskadade fasader. Målning av loft har påbörjats.

Ventilationsprojekt (FTX): Styrelsen 2020/2021 beslutade att byta samtliga ventilationsaggregat (FTX) för att förbättra inomhusklimatet och sänka energiförbrukningen. Arbetet pågår löpande under perioden 2021–2026 och finansieras helt med eget kapital. Detta är möjligt tack vare föreningens stabila ekonomi och goda likviditet. Investeringen är den största som genomförts i föreningens fastigheter hittills. Endast ett fåtal aggregat återstår att byta.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 226 st. Tillkommande medlemmar under året var 23 och avgående medlemmar under året var 24. Vid räkenskapsårets slut fanns det 225 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 19 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	11 794 657	11 625 683	11 511 602	11 531 394
Resultat efter fin. poster	426 002	-91 340	63 462	1 246 891
Soliditet (%)	21	20	20	20
Yttre fond	3 442 738	3 551 900	4 578 343	5 250 395
Taxeringsvärde	207 465 000	201 274 000	201 274 000	201 274 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	857	843	841	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	88,8	90,2	89,0	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	7 468	7 461	7 631	7 869
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	6 907	7 026	7 186	7 410
Sparande / kvm totalyta, kr	292	270	350	413
Elkostnad / kvm totalyta, kr	33	33	31	35
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	-	-	-	-
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	59	41	50	40
Energikostnad / kvm totalyta, kr	93	74	82	75
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,39	3,86	2,29	-
Räntekänslighet (%)	8,72	8,85	9,07	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	16 114 854	-	-	16 114 854
Fond, yttre underhåll	3 551 900	-1 739 162	1 630 000	3 442 738
Balanserat resultat	4 791 977	1 647 822	-1 630 000	4 809 799
Årets resultat	-91 340	91 340	426 002	426 002
Eget kapital	24 367 391	0	426 002	24 793 393

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	6 439 799
Årets resultat	426 002
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-1 630 000
Totalt	5 235 801

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	1 588 706
Balanseras i ny räkning	6 824 507

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	11 794 658	11 625 683
Övriga rörelseintäkter	3	48 475	48 016
Summa rörelseintäkter		11 843 133	11 673 699
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-5 252 451	-5 108 224
Övriga externa kostnader	9	-581 536	-567 775
Personalkostnader	10	-724 230	-558 765
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 819 248	-1 938 951
Summa rörelsekostnader		-8 377 465	-8 173 715
RÖRELSERESULTAT		3 465 668	3 499 983
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		97 910	53 825
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-3 137 575	-3 645 149
Summa finansiella poster		-3 039 665	-3 591 324
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		426 002	-91 340
ÅRETS RESULTAT		426 002	-91 340

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 19	108 918 088	110 693 860
Maskiner och inventarier	13	347 753	137 079
Pågående projekt	14	250 016	156 888
Summa materiella anläggningstillgångar		109 515 856	110 987 827
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		109 515 856	110 987 827
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		122 540	147 183
Övriga fordringar	15	2 897 662	3 743 224
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	235 980	273 504
Summa kortfristiga fordringar		3 256 182	4 163 911
Kassa och bank			
Kassa och bank		5 223 540	4 051 200
Summa kassa och bank		5 223 540	4 051 200
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		8 479 722	8 215 111
SUMMA TILLGÅNGAR		117 995 579	119 202 937

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		16 114 854	16 114 854
Fond för yttre underhåll		3 442 738	3 551 900
Summa bundet eget kapital		19 557 592	19 666 754
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		4 809 799	4 791 977
Årets resultat		426 002	-91 340
Summa fritt eget kapital		5 235 801	4 700 637
SUMMA EGET KAPITAL		24 793 393	24 367 391
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	10 784 681	15 046 266
Summa långfristiga skulder		10 784 681	15 046 266
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	80 911 897	78 225 312
Leverantörsskulder		94 252	39 488
Skatteskulder		19 930	29 896
Övriga kortfristiga skulder		69 421	83 867
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	1 322 004	1 410 718
Summa kortfristiga skulder		82 417 504	79 789 281
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		117 995 579	119 202 937

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	3 465 668	3 499 983
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 819 248	1 938 951
	5 284 916	5 438 935
Erhållen ränta	94 203	53 825
Erlagd ränta	-3 249 500	-3 598 080
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 129 618	1 894 680
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-109 933	-284 310
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	53 564	-28 830
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 073 249	1 581 540
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-347 278	29 262
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-347 278	29 262
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	225 000	483 596
Amortering av lån	-1 800 000	-2 610 273
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 575 000	-2 126 677
ÅRETS KASSAFLÖDE	150 971	-515 875
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	7 597 915	8 113 791
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	7 748 886	7 597 915

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Jaktvägen i Upplands Väsby är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturor. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1,30 - 1,50 %
Maskiner och inventarier	20,00 %
Tvättutrustning	20,00%

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	10 512 912	10 519 675
Hysesintäkter garage	295 200	260 350
Hysesintäkter p-plats	647 311	584 026
Hysesintäkter p-plats, moms	163 427	123 511
Elintäkter laddstolpe	1 800	9 450
Elintäkter laddstolpe moms	56 706	36 763
Gemensamhetslokal	9 200	17 000
Övernattnings-/gästlägenhet	16 300	13 800
Dröjsmålsränta	0	268
Pantsättningsavgift	27 048	20 532
Överlåtelseavgift	30 759	31 166
Administrativ avgift	10 535	4 361
Andrahandsuthyrning	8 346	4 780
Vidarefakturerade kostnader, moms	15 114	0
Öres- och kronutjämning	0	1
Summa	11 794 658	11 625 683

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga intäkter	48 475	43 286
Försäkringsersättning	0	4 730
Summa	48 475	48 016

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	0	48 000
Fastighetsskötsel utöver avtal	0	17 215
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	29 500	9 875
Larm och bevakning	4 740	0
Städning enligt avtal	164 025	104 880
Brandskydd	7 639	1 573
Bevakning	1 138	1 186
Myndighetstillsyn	0	8 029
Gårdkostnader	5 331	18 078
Gemensamma utrymmen	435	2 878
Fordon	16 156	65 130
Förbrukningsmaterial	126 501	133 889
Summa	355 464	410 733

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Huskropp utvändigt	42 210	0
Bostadsrättslägenheter	4 000	0
Hyseslokaler	3 400	0
Tvättstuga	5 520	32 270
Trapphus/port/entr	2 285	0
VVS	60 344	112 589
Värmeanläggning/undercentral	0	6 800
Ventilation	104 706	105 376
Elinstallationer	125 312	169 744
Tele/TV/bredband/porttelefon	0	16 910
Fasader	650	0
Fönster	0	2 950
Balkonger/altaner	8 750	0
Mark/gård/utemiljö	102 538	72 110
Garage/parkering	3 250	27 407
Vattenskada	175 065	38 978
Skador/klotter/skadegörelse	86 575	800
Summa	724 605	585 934

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Huskropp utvändigt	0	153 050
Lokaler	104 337	0
VVS	191 375	0
Värmeanläggning	58 650	0
Ventilation	1 057 952	1 368 506
Elinstallationer	92 385	0
Balkonger/altaner	0	120 531
Mark/gård/utemiljö	49 550	0
Garage/parkering	34 457	97 075
Summa	1 588 706	1 739 162

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	442 752	431 699
Vatten	788 073	547 352
Sophämtning/renhållning	432 385	449 139
Grovsopor	41 015	55 981
Summa	1 704 225	1 484 171

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	215 228	306 851
Fordonsförsäkring	597	0
Kabel-TV	77 626	253 194
Bredband	269 994	9 875
Fastighetsskatt	316 282	318 580
Korr. fastighetsskatt	-276	-276
Summa	879 451	888 224

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	0	350
Tele- och datakommunikation	13 901	13 038
Juridiska åtgärder	8 750	0
Inkassokostnader	22 510	34 138
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	0	13 865
Revisionsarvoden extern revisor	27 500	25 500
Styrelseomkostnader	5 743	6 134
Fritids och trivselkostnader	33 797	21 337
Föreningskostnader	11 988	8 655
Förvaltningsarvode enl avtal	248 497	237 947
Överlåtelsekostnad	39 103	46 138
Pantsättningskostnad	42 337	27 520
Övriga förvaltningsarvoden	0	10 000
Korttidsinventarier	60 107	51 505
Administration	57 754	60 273
Konsultkostnader	0	8 875
Bostadsrätterna Sverige	9 550	0
Föreningsavgifter	0	2 500
Summa	581 536	567 775

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	295 031	214 025
Löner till kollektivanst	255 674	213 823
Arbetsgivaravgifter	173 026	130 917
Övriga personalkostnader	499	0
Summa	724 230	558 765

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	3 137 376	3 643 630
Dröjsmålsränta	199	785
Övriga räntekostnader	0	734
Summa	3 137 575	3 645 149

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	142 803 424	142 803 424
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	142 803 424	142 803 424
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-32 109 564	-30 333 792
Årets avskrivning	-1 775 772	-1 775 772
Utgående ackumulerad avskrivning	-33 885 336	-32 109 564
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	108 918 088	110 693 860
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>5 689 665</i>	<i>5 689 665</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	160 315 000	143 942 000
Taxeringsvärde mark	47 150 000	57 332 000
Summa	207 465 000	201 274 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	1 054 030	1 054 030
Årets inköp	254 150	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	1 308 180	1 054 030
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-916 951	-753 772
Årets avskrivning	-43 476	-163 179
Utgående ackumulerad avskrivning	-960 427	-916 951
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	347 753	137 079

NOT 14, PÅGÅENDE NYANLÄGGNING

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående balans	156 888	186 150
Årets investeringar	93 128	133 512
Uppl bidrag Naturvårdsverket	0	-162 774
Summa pågående arbeten	250 016	156 888

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	202 757	138 962
Momsavräkning	0	57 547
Fordringar samfällighet/kreditfakturor	6 785	0
Övriga kortfristiga fordringar	162 774	0
Transaktionskonto	1 466 955	2 476 415
Borgo räntekonto	1 058 392	1 070 300
Summa	2 897 662	3 743 224

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	28 978	18 708
Förutbet el	388	0
Förutbet försäkringspremier	112 452	0
Förutbet kabel-TV	19 546	19 223
Förutbet bredband	66 839	66 010
Upplupna intäkter	4 070	169 563
Upplupna ränteintäkter	3 707	0
Summa	235 980	273 504

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Handelsbanken	2028-09-01	2,69 %	1 581 296	1 581 296
Handelsbanken	2026-03-03	2,70 %	7 289 472	7 289 472
Handelsbanken	2026-01-16	2,70 %	7 564 026	7 564 026
Handelsbanken	2026-04-30	4,03 %	4 261 585	4 261 585
Handelsbanken	2028-09-01	4,19 %	9 203 385	9 203 385
Handelsbanken	2026-01-30	2,55 %	18 526 897	18 526 897
Handelsbanken	2026-03-03	2,70 %	18 433 719	18 433 719
Stadshypotek	2026-03-03	2,70 %	6 607 169	6 607 169
Stadshypotek AB	2026-06-01	2,63 %	4 846 684	5 296 684
Stadshypotek AB	2026-06-01	2,63 %	4 979 071	5 429 071
Stadshypotek AB	2026-01-30	2,70 %	1 861 034	2 086 034
Stadshypotek AB	2026-07-30	2,57 %	3 305 145	3 755 145
Stadshypotek AB	2026-07-30	2,57 %	3 237 095	3 237 095
Summa			91 696 578	93 271 578
Varav kortfristig del			80 911 897	78 225 312

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 84 196 578 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	23 742	0
Uppl kostnad städning entreprenad	16 200	0
Uppl kostnad el	44 543	53 370
Uppl kostnad räntor	263 416	375 341
Uppl kostnad sophämtning	0	3 519
Förutbet hyror/avgifter	974 103	973 423
Förutbet avgifter/hyror/tillgodon	0	5 065
Summa	1 322 004	1 410 718

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	110 667 000	127 149 000

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-07.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Upplands Väsby

Max Karavaev
Ordförande

Bruno Lagacé
Styrelseledamot

Mathias Pettersson
Styrelseledamot

Mustafa Hasan Fakhri Jawad
Styrelseledamot

Violeta Ionescu
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

BoRevision i Sverige AB
Josefine Wiebe
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

07.05.2026 15:59

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 07.05.2026 14:31

DOCUMENT ID:

BJqGIWc0Zg

ENVELOPE ID:

rktGlb9AZx-BJqGIWc0Zg

DOCUMENT NAME:

Brf Jaktvägen i Upplands Väsby, 716419-8470 - Årsredo visning 2025-12-31.pdf

21 pages

SHA-512:

73cee20662b04f60482a3cb8ec0971588d815cd37e541c
bc74adcd2a6e681aa2229505bf786b12f72abe8bdf6bd0
cf1738c0cbc90a41f4f8f030d96b5383392d

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. MAX KARAVAEV max@arxia.se	 Signed Authenticated	07.05.2026 14:32 07.05.2026 14:31	eID Low	Swedish BankID IP: 80.217.202.199
2. MATHIAS PETTERSSON posse_87@hotmail.com	 Signed Authenticated	07.05.2026 14:38 07.05.2026 14:33	eID Low	Swedish BankID IP: 90.129.197.153
3. VIOLETA IONESCU violeta.ionescu@gmail.com	 Signed Authenticated	07.05.2026 14:44 07.05.2026 14:44	eID Low	Swedish BankID IP: 193.46.242.184
4. BRUNO LAGACÉ blagace12@gmail.com	 Signed Authenticated	07.05.2026 14:46 07.05.2026 14:39	eID Low	Swedish BankID IP: 83.250.24.186
5. MUSTAFA HASAN FAKHR I JAWAD mostafa_j1@hotmail.com	 Signed Authenticated	07.05.2026 14:46 07.05.2026 14:46	eID Low	Swedish BankID IP: 90.130.55.187
6. JOSEFINE WIEBE josefine.wiebe@borevisio.n.se	 Signed Authenticated	07.05.2026 15:59 07.05.2026 14:47	eID Low	Swedish BankID IP: 158.174.108.46

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

📎 Attachments

No attachments related to this document

⚙️ Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.


GDPR compliant


eIDAS standard


PAdES sealed

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Jaktvägen i Upplands Väsby, org.nr. 716419-8470

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Jaktvägen i Upplands Väsby 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 31/12 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Jaktvägen i Upplands Väsby för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet 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 revisionssed 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

Digitalt signerad av

Josefine Wiebe
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

07.05.2026 15:59

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 07.05.2026 14:31

DOCUMENT ID:

S1qzIZ5R-e

ENVELOPE ID:

rJeYMI-5Rbl-S1qzIZ5R-e

DOCUMENT NAME:

Brf Jaktvägen i Upplands Väsby Revisionsberättelse 2025.pdf

2 pages

SHA-512:

206aeb40af14635ad7a462550ae84f12b49a4ec3b9434d3e38da15b68fd8f2037d11bbbd0f4de78c1b09b5f8f62b336f691ae35de35dd0ea7617c35515f33d92

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. JOSEFINE WIEBE	Signed	07.05.2026 15:59	eID	Swedish BankID
josefine.wiebe@borevisio n.se	Authenticated	07.05.2026 15:58	Low	IP: 158.174.108.46

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

 Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed