

Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Väsby Ängar

769631-1740

Räkenskapsåret

2025



Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Väsby Ängar får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen Väsby Ängar, registrerad hos Bolagsverket 2015-11-11, äger fastigheterna Trosa Väsby 8:7, 8:8, 8:16, 8:17 samt 8:18. Fastigheterna är bebyggda med 5 parhus. Samtliga 10 lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Föreningen tog över verksamheten från byggherren 2018-01-22.

Taxeringsvärdet uppgår till 16 190 000 kronor, varav taxeringsvärdet för byggnaderna uppgår till 14 070 000 kronor. Total boyta är 1 212 m² och total tomtareal 4 880 m². Till varje lägenhet hör del i förrådsbod samt två parkeringsplatser.

Föreningen äger fastigheterna som är fullvärdesförsäkrade hos If Skadeförsäkring AB.

Föreningen är ett privatbostadsföretag (s.k. äkta förening) enligt Inkomstskattelagen (1999:1229).

Den ekonomiska förvaltningen sköts av Ekonomisk Förvaltning I Nykvarn AB och den tekniska förvaltningen sköts i möjligaste mån av medlemmarna. Föreningen har för närvarande ingen aktuell underhållsplan.

Ordinarie stämma hölls 2025-06-16. Styrelsens sammansättning efter påföljande konstituering blev enligt följande:

Lennart Ryding	Ordförande
Stefan Sundbom	Ledamot
Anna Olsson Ceder	Ledamot
Mats Hansson	Suppleant

Till revisor utsågs Jens Eriksson

Föreningen har sitt säte i Trosa.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Per 2025-01-01 sänktes månadsavgiften med 893 kr till 6 487 kr med anledning av att en konsumtionsavgift för vatten istället påfördes varje hushåll utifrån den faktiska förbrukningen. I slutet av varje år stäms förbrukningen av och eventuella avvikelser mot redan betald konsumtionsavgift regleras.

Under sommaren 2025 gick bindningstiden på föreningens ena lånedel ut. Villkoren för detta lån förblev 2,73 % fram till sommaren 2027 (två år). Detta föranledde således inga förändringar av månadsavgiften. Nästa villkorsändring sker till sommaren 2026, och avser då föreningens andra lånedel som i dagsläget ligger på 4,07 %.

Medlemsinformation

En lägenhet har överlåtits.

En medlem har lämnat föreningen och två medlemmar har tillkommit. Antalet medlemmar uppgick vid årets början till 17 personer och vid årets slut till 18 personer.

Flerårsöversikt	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning (tkr)	895	838	739	584
Resultat efter finansiella poster (tkr)	28	-17	4	-17
Soliditet (%)	61,0	60,8	60,7	60,5
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	642	691	610	482
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	10 525	10 601	3 697	3 714
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	10 525	10 601	3 697	3 714
Sparande per kvm (kr/kvm)	143	155	128	106
Räntekänslighet (%)	16,4	15,3	6,1	7,7
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	144	119	74	70
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	87,0	100,0	99,4	99,4

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

I energikostnad/kvm ingår endast vatten & avlopp.

Upplysning vid förlust

Föreningen höjde årsavgifterna två gånger under 2024 för att klara sina åtaganden på såväl kort som lång sikt. Från och med 2025 debiteras varje medlem för sin faktiska vattenförbrukning. Årsavgifter tas inte ut för att fullt ut täcka de avskrivningar som görs varför ett balanserat underskott är att vänta även i fortsättningen. Kassaflödet kommer dock att vara positivt tack vare de höjningar av årsavgifterna som genomförts. Därmed räknar föreningen med att kunna avsätta medel för kommande underhåll, reparationer och åtaganden. Styrelsen fortsätter följa kostnadsutvecklingen och läget på räntemarknaden för att i tid kunna avgöra om fler avgiftshöjningar är nödvändiga.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	19 950 000	360 419	-228 007	-17 165	20 065 247
Reservering Fond för yttre underhåll		55 690	-55 690		0
Ianspråkt. Fond för yttre underhåll		-29 827	29 287		-540
Disposition av föregående års resultat:			-17 165	17 165	0
Årets resultat				27 752	27 752
Belopp vid årets utgång	19 950 000	386 282	-271 575	27 752	20 092 459

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-271 035
årets vinst	27 752
Totalt	-243 283

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	56 802
i ny räkning överföres	-300 085
Totalt	-243 283

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	894 821	837 933
Övriga rörelseintäkter		69	180
Summa rörelseintäkter		894 890	838 113
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-310 778	-303 589
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-145 550	-145 550
Summa rörelsekostnader		-456 328	-449 139
Rörelseresultat		438 562	388 974
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	6 322
Räntekostnader och liknande resultatposter		-410 810	-412 461
Summa finansiella poster		-410 810	-406 139
Resultat efter finansiella poster		27 752	-17 165
Årets resultat		27 752	-17 165

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	32 345 600	32 491 150
Summa materiella anläggningstillgångar		32 345 600	32 491 150
Summa anläggningstillgångar		32 345 600	32 491 150
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		2 264	7 251
Övriga fordringar		1	1
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		6 855	5 975
Summa kortfristiga fordringar		9 120	13 227
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		571 491	490 996
Summa kassa och bank		571 491	490 996
Summa omsättningstillgångar		580 611	504 223
SUMMA TILLGÅNGAR		32 926 211	32 995 373

Balansräkning

Not

2025-12-31

2024-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	19 950 000	19 950 000
Fond för yttre underhåll	386 282	360 419
Summa bundet eget kapital	20 336 282	20 310 419

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	-271 035	-228 007
Årets resultat	27 752	-17 165
Summa fritt eget kapital	-243 283	-245 172

Summa eget kapital	20 092 999	20 065 247
---------------------------	-------------------	-------------------

Långfristiga skulder

5, 6

Övriga skulder till kreditinstitut	8 316 740	4 370 000
Summa långfristiga skulder	8 316 740	4 370 000

Kortfristiga skulder

6

Övriga skulder till kreditinstitut	4 440 160	8 478 260
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	76 312	81 866
Summa kortfristiga skulder	4 516 472	8 560 126

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	32 926 211	32 995 373
---------------------------------------	-------------------	-------------------

Kassaflödesanalys	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		27 752	-17 165
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		145 550	145 550
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		173 302	128 385
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		4 987	-6 726
Förändring av kortfristiga fordringar		-880	673
Förändring av kortfristiga skulder		-5 554	12 515
Kassaflöde från den löpande verksamheten		171 855	134 847
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-91 360	-91 360
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-91 360	-91 360
Årets kassaflöde		80 495	43 487
Likvida medel			
Likvida medel vid årets början		490 996	447 509
Likvida medel vid årets slut		571 491	490 996

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd om kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning (BFNAR 2023:1).

Reservering till Fond för yttre underhåll görs enligt stadgarna i enlighet med antagen underhållsplan alternativt med 40 kr/kvm bostadsrättsyta uppräknat med 2 %/år.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder.

Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Lån som löper med 3-månaders ränta, redovisas som långfristiga om inte föreningen har för avsikt att slutbetala lånet under året.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader

200 år

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

Som likvida medel klassificerar företaget, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten. Förändringar i spärrade medel redovisas i investeringsverksamheten.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Not 2 Nettoomsättning

	2025	2024
Månadsavgifter	778 440	837 933
Debitering vattenförbrukning	116 380	0
Öresutjämning	1	0
Summa nettoomsättning	894 821	837 933

I föreningens årsavgifter ingår fiberanslutning.

Not 3 Övriga externa kostnader

	2025	2024
Fiberanslutning	-9 000	-9 000
Vatten & avlopp	-174 910	-144 185
Sophämtning	-29 129	-29 129
Reparation och underhåll	-5 125	0
Planerat underhåll	0	-29 827
Fastighetsförsäkring	-42 886	-44 569
Revisionsarvoden	-9 031	-8 031
Övriga förvaltningskostnader	0	-180
Redovisningstjänster	-33 484	-32 966
Konsultarvoden	-4 125	-2 875
Bankkostnader	-3 088	-2 827
Summa övriga externa kostnader	-310 778	-303 589

Not 4 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	33 510 000	33 510 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	33 510 000	33 510 000
Ingående avskrivningar	-1 018 850	-873 300
Årets avskrivningar	-145 550	-145 550
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 164 400	-1 018 850
Utgående redovisat värde	32 345 600	32 491 150
Taxeringsvärden byggnader	14 070 000	14 070 000
Taxeringsvärden mark	2 120 000	2 120 000
Summa taxeringsvärden	16 190 000	16 190 000
Bokfört värde byggnader	27 945 600	28 091 150
Bokfört värde mark	4 400 000	4 400 000
Summa byggnader och mark	32 345 600	32 491 150

Not 5 Långfristiga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Danske Hypotek, Lån 1302-01-36806 4,07%, 2026-06-30	0	4 370 000
Danske Hypotek, Lån 1302-01-64826 2,73%, 2027-06-30	8 316 740	0
Summa långfristiga skulder	8 316 740	4 370 000

Not 6 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 12 756 900 kronor (12 848 260) redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2025-12-31	2024-12-31
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	8 316 740	4 370 000
Summa långfristiga skulder	8 316 740	4 370 000
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	4 440 160	8 478 260
Summa kortfristiga skulder	4 440 160	8 478 260

Not 7 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	21 393 500	21 393 500
Summa ställda säkerheter och eventalförpliktelser	21 393 500	21 393 500

Not 8 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har inträffat efter bokslutsdagen.

Undertecknade försäkrar härmed att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och god redovisningssed, att aktuella redovisningsnormer har tillämpats och att lämnade uppgifter stämmer med faktiska förhållanden.

Årsredovisningen beslutades 2026-04-10

VAGNHÄRAD, den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Lennart Ryding
Ordförande

Stefan Sundbom

Anna Olsson Ceder

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Jens Eriksson
Revisor

Revisionsberättelse

Till stämman i Bostadsrättsföreningen Väsby Ängar

Organisationsnummer 769631-1740

Rapport om årsredovisningen

Jag har granskat årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Väsby Ängar.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig de beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen med utgångspunkt i god revisionssed i Sverige. Jag har planerat och utfört revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

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

Jag tillstyrker

att årsmötet fastställer resultat- och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andraförfattningar samt stadgar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Väsby Ängar för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mitt uttalande.

Uttalanden

Styrelsens ledamöter har enligt min uppfattning inte handlat i strid med föreningens stadgar.

Jag tillstyrker

att föreningens årsmöte beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

NYKVARN, den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Jens Eriksson

Verifikat

Dokument-ID 09222115557575121574

Dokument

Årsredovisning Väsby Ängar 2025

Huvuddokument

14 sidor

Startades 2026-04-11 15:45:35 CEST (+0200) av Anders

Uby (AU)

Färdigställt 2026-04-12 17:48:55 CEST (+0200)

Initierare

Anders Uby (AU)

Ekonomisk Förvaltning I Nykvarn AB

Org. nr 556907-4163

anders.uby@efin.se

+46722531466

Signerare

Stefan Sundbom (SS)

stefan.sundbom@skolasodertalje.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"STEFAN SUNDBOM"

Signerade 2026-04-12 15:49:13 CEST (+0200)

Lennart Ryding (LR)

lennart.kvissberg@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Lennart Antonio Ryding"

Signerade 2026-04-11 22:08:43 CEST (+0200)

Anna Olsson Ceder (AOC)

annaolssonceder@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ANNA OLSSON CEDER"

Signerade 2026-04-12 09:23:19 CEST (+0200)

Jens Eriksson (JE)

jeerikss1@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "JENS
ERIKSSON"

Signerade 2026-04-12 17:48:55 CEST (+0200)



Verifikat

Dokument-ID 09222115557575121574

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

