

# Bostadsrättsförening Pegasus i Täby

Årsredovisning 2025



**BREDABLICK**



# Bostadsrättsförening Pegasus i Täby

Org.nr: 769632-6904

## Årsredovisning 2025

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

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12
Underskrifter	17



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsförening Pegasus i Täby, 769632-6904, med säte i Täby, får härmed upprätta årsredovisning för 2025-01-01 - 2025-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

#### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2016-08-02. Föreningens nuvarande stadgar registrerades 2016-08-02 hos Bolagsverket.

Föreningen är en s.k. privatbostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen har del i gemensamhetsanläggningen Täby Mars GA:1 tillsammans med grannföreningarna Bostadsrättsföreningen Orion i Täby och Bostadsrättsföreningen Polstjärnan i Täby. Gemensamhetsanläggningen Täby Mars GA:1 ändamål är att förvalta gård, parkering, belysning, spillvatten-, dagvatten- och dräneringsvattenledningar, garage, ventilation, sprinklersystem, räkluckor och sopkasuner.

#### **Styrelse**

Ordförande	Harald Classon	2026
Ledamot	Ann Stadberg	2026
Ledamot	Jonas Wickström	2026
Ledamot	Mari Mankesjö	2026
Ledamot	Robin Lindegren	2026
Suppleant	Niclas Flodin	2026
Suppleant	Maria Karlsson	2026

#### **Vald t.o.m. föreningsstämman**

#### **Revisor**

Auktoriserad revisor	Beatrice Fejde Sonora Revision AB
Revisorssuppleant	Kajsa Björklund

#### **Valberedning**

Valberedningen har bestått av: Styrelsen

#### **Firmateckning**

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



### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Mars 3 i Täby kommun med därpå uppförd byggnad med 99 lägenheter. Byggnaden är uppförd 2018. Fastighetens adresser är Grindtorps Skolgränd 40-46.

Föreningen upplåter 99 lägenheter samt 1 garage med hyresrätt. I föreningens garage finns 72 bilplatser och 3 MC-platser, vilka samtliga upplåts med hyresrätt till dotterbolaget Grindtorp Parkering AB.

#### Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok
19	46	10	21	3

Total tomtarea:	3 618	kvm
Total bostadsarea:	6 059	kvm
- varav bostadsrättsarea:	6 059	kvm
Total garagearea:	1876	kvm

### Lokaler

Lokalhyresgäster	Yta (kvm)
Grindtorp Parkering AB	1 876

#### Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2020-06-26.

### Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa AB.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen dock ej kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.



## Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt tecknat avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	Fastighetsägarna AB
Kabel-TV	Telia Sverige AB
Bredband	Telia Sverige AB
Städning	Stockholm CC Service AB
Elavtal avseende volym	Fortum AB
Mätning Vatten	Brunata AB
SBA (Systematiskt Brandskyddsarbete)	Fastighetsägarna AB
Serviceavtal hissar	Kone AB
Serviceavtal mattor	Elis Textil Service AB

## Reparationer och Underhåll

### Årets reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 115 067 kr (148 127 kr 2024) och planerat underhåll för 0 kr (43 748 kr 2024). Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 i resultaträkningen.

### Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2021-03-19 av Sustend AB. Underhållsplanen sträcker sig över 50 år.

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 1 015 000 kr under räkenskapsåret för kommande års underhåll, detta motsvarar 128 kr per kvm.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 2025-05-19. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.



## Medlemsinformation

### Överlåtelser

Under året har 11 överlåtelser av bostadsrätter skett (2024 skedde 7 överlåtelser).

Beviljade andrahandsuthyrningar 2025-12-31: 2 st (antal andrahandsuthyrningar 2024-12-31: 4 st).

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter tas ut enligt föreningens stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare samt pantsättningsavgift av pantsättare.

### Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 152 medlemmar.

Vid årets utgång hade föreningen 150 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 2025-01-01 då avgifterna höjdes med 5 %.

I årsavgiften ingår värme. Utöver årsavgiften debiteras samtliga lägenheter för bredband och kabel-TV. Föreningen har avläsning av varmvatten vilket debiteras respektive objekt efter förbrukning.



## Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022
Rörelsens intäkter, tkr	6 630	6 368	6 169	5 959
Resultat efter finansiella poster, tkr	171	-278	-101	179
Förändring av underhållsfond	1 015	951	975	956
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	1 241	856	1 009	1 308
Sparande kr/kvm	284	233	247	285
Soliditet, %	83	82	82	82
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	886	845	796	766
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	81	80	78	78
Grundårsavgift bostadsrätter kr/kvm	822	782	735	702
Driftkostnad kr/kvm	304	319	282	301
Energikostnad kr/kvm	139	126	132	124
Ränta kr/kvm	172	184	194	115
Avsättning till underhållsfond kr/kvm	128	125	123	120
Skuldsättning / kvm totalyta	9 537	9 600	9 710	10 189
Skuldsättning bostadsrätter kr/kvm	12 490	12 572	12 717	13 344
Räntekänslighet (%)	14	15	16	17
Snittränta, (%)	1.80	1.91	1.95	1.11

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFAR 2023:1.

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftkostnad i kr/kvm, energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt skuldsättning kr/kvm har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA. Föreningen har gemensamt inköp av varmvatten till medlemmar.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, dvs en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.



## Förändringar i eget kapital

	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	365 450 000	4 881 272	- 4 237 194	- 277 840
Disposition enligt föreningsstämma			-277 840	277 840
Avsättning till underhållsfond		1 015 000	-1 015 000	
Årets resultat				170 636
<b>Vid årets slut</b>	<b>365 450 000</b>	<b>5 896 272</b>	<b>- 5 530 034</b>	<b>170 636</b>

## Resultatdisposition

### Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	- 4 515 034
Årets resultat före fondändring	170 636
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	- 1 015 000
<b>Summa över/underskott</b>	<b>- 5 359 398</b>

### Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning	- 5 359 398
Anspråktagande av fond för yttre underhåll	0
<b>Totalt</b>	<b>- 5 359 398</b>

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



# Resultaträkning

1 januari - 31 december

Not

2025

2024

## RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	2	5 978 444	5 728 231
Övriga rörelseintäkter	3	651 193	640 205

**Summa rörelseintäkter** **6 629 637** **6 368 436**

## RÖRELSEKOSTNADER

Fastighetskostnader	4	-2 527 071	-2 722 341
Övriga kostnader	5	-298 412	-281 715
Personalkostnader	6	-225 483	-144 952
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-2 085 002	-2 085 002

**Summa rörelsekostnader** **-5 135 968** **-5 234 010**

## RÖRELSERESULTAT

**1 493 669** **1 134 426**

## FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		40 324	48 296
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 363 357	-1 460 562

**Summa finansiella poster** **-1 323 033** **-1 412 266**

## RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

**170 636** **-277 840**

## RESULTAT FÖRE SKATT

**170 636** **-277 840**

## ÅRETS RESULTAT

**170 636** **-277 840**



# Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2025-12-31	2024-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	8, 9	437 913 730	439 998 732
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar		1 105 377	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>439 019 107</b>	<b>439 998 732</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andelar i koncernföretag	10	25 000	25 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>25 000</b>	<b>25 000</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>439 044 107</b>	<b>440 023 732</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		0	398
Övriga fordringar	11	2 434 949	1 641 354
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	281 527	277 098
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>2 716 476</b>	<b>1 918 850</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	13	1 104 207	1 536 471
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 104 207</b>	<b>1 536 471</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>3 820 683</b>	<b>3 455 321</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>442 864 790</b>	<b>443 479 053</b>



# Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2025-12-31	2024-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		365 450 000	365 450 000
Underhållsfond		5 896 272	4 881 272
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>371 346 272</b>	<b>370 331 272</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-5 530 034	-4 237 194
Årets resultat		170 636	-277 840
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-5 359 398</b>	<b>-4 515 034</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>365 986 874</b>	<b>365 816 238</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Fastighetslån	14, 15	45 160 000	31 140 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>45 160 000</b>	<b>31 140 000</b>
<b>SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>		<b>45 160 000</b>	<b>31 140 000</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	14, 15	30 515 000	45 035 000
Leverantörsskulder		360 381	609 691
Skatteskulder		0	4 674
Övriga skulder		-2 578	19 063
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	845 113	854 387
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>31 717 916</b>	<b>46 522 815</b>
<b>SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER</b>		<b>31 717 916</b>	<b>46 522 815</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>442 864 790</b>	<b>443 479 053</b>



## Kassaflödesanalys

Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
<b>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>		
Rörelseresultat	1 493 668	1 134 426
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	2 085 002	2 085 002
<b>Summa</b>	<b>3 578 670</b>	<b>3 219 428</b>
Erhållen ränta	40 324	48 296
Erlagd ränta	-1 363 357	-1 460 562
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>2 255 638</b>	<b>1 807 162</b>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Förändring av rörelsefordringar	-83 669	572 992
Förändring av rörelseskulder	-304 095	-168 933
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>1 867 874</b>	<b>2 211 221</b>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>		
Förvarv av materiella anläggningstillgångar	-1 105 377	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-1 105 377</b>	<b>0</b>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>		
Amotering av låneskulder	-500 000	-875 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-500 000</b>	<b>-875 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>262 497</b>	<b>1 336 221</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>3 149 343</b>	<b>1 813 122</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>3 411 840</b>	<b>3 149 343</b>



# Noter

## Not 1 Redovisningsprinciper

### **Allmänna redovisningsprinciper**

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2). Samt BFNAR 2023:1 Om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningens årsredovisning.

Belopp i SEK om inget annat anges.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

### **Underhåll/underhållsfond**

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

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

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

### **Värderingsprinciper m.m.**

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

### **Fordringar**

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

### **Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar**

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

Anläggningstillgång	Nyttjandeperiod (år)
Byggnader	120 år

## Not 2. Nettoomsättning

	2025	2024
<b>Årsavgifter</b>		
Årsavgifter bostäder	4 977 769	4 740 745
<b>Hysesintäkter</b>		
Bredband	261 360	261 360
Garage och p-platser	608 244	606 315
	<b>869 604</b>	<b>867 675</b>
<b>Övriga intäkter</b>		
Debiterade vattenkostnader	131 071	119 811
<b>Totalt nettoomsättning</b>	<b>5 978 444</b>	<b>5 728 231</b>



### Not 3. Övriga rörelseintäkter

#### Övriga rörelseintäkter

	2025	2024
Andrahandsuthyrningsavgifter	25 443	19 925
Övernattningslägenhet/gemensamhetslokal	15 900	8 900
Överlåtelseavgifter	11 686	13 970
Övriga intäkter	598 164	597 410
	<b>651 193</b>	<b>640 205</b>
<b>Totalt övriga rörelseintäkter</b>	<b>651 193</b>	<b>640 205</b>

I Posten övriga intäkter ingår det under 2025, 589 245 kr i form av invensteringsmoms.

### Not 4. Fastighetskostnader

#### Driftskostnader

	2025	2024
El	329 327	330 898
Uppvärmning	467 876	451 590
Vatten och avlopp	308 584	214 806
Avfallshantering	159 134	251 265
Teknisk förvaltning	333 424	347 754
Serviceavtal	88 846	73 659
Besiktningkostnader	13 310	89 412
Systematiskt brandskyddsarbete	11 271	11 376
Bevakningskostnader	0	7 458
Övriga utgifter för köpta tjänster	35 599	66 446
Bredband	188 968	187 829
Kabel-TV	80 012	81 151
Försäkringar	59 676	55 418
Samfälligheter	270 360	274 953
Förbrukningsmaterial	7 152	22 450
Övriga driftkostnader	13 137	0
Fastighetsskatt	45 330	64 000
	<b>2 412 005</b>	<b>2 530 466</b>

#### Reparationer

Huskropp	14 939	15 625
Hiss	23 556	56 069
Armaturer, gemensamma utrymmen	22 774	27 620
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	16 957	11 423
VA & sanitet, installationer	13 645	8 457
Värme, installationer	3 657	8 650
Ventilation, installationer	11 970	5 963
El, installationer	7 569	14 319
	<b>115 067</b>	<b>148 127</b>

#### Planerat underhåll

Hiss	0	43 748
<b>Totalt fastighetskostnader</b>	<b>2 527 071</b>	<b>2 722 341</b>



## Not 5. Övriga kostnader

	2025	2024
Serviceavgifter till branschorganisationer	5 773	5 681
Förvaltningskostnader	128 984	118 069
Revision	85 648	61 256
Tele och post	10 210	5 793
Jurist- och advokatkostnader	56 684	52 271
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	0	7 666
Bankkostnader	4 098	2 895
IT-tjänster	7 015	769
Övriga externa tjänster	0	26 515
Övriga externa kostnader	0	800
<b>Totalt övriga kostnader</b>	<b>298 412</b>	<b>281 715</b>

## Not 6. Personalkostnader

	2025	2024
<b>Styrelsen</b>		
Styrelsearvode	176 400	114 600
Sociala kostnader	49 083	30 352
	<b>225 483</b>	<b>144 952</b>
<b>Totalt personalkostnader</b>	<b>225 483</b>	<b>144 952</b>

## Not 7. Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2025	2024
<b>Avskrivningar</b>		
Byggnader	2 085 002	2 085 002
<b>Totalt avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>	<b>2 085 002</b>	<b>2 085 002</b>

## Not 8. Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån	87 600 000	87 600 000
<b>Summa:</b>	<b>87 600 000</b>	<b>87 600 000</b>



<b>Not 9. Byggnader och mark</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
<b>Ingående anskaffningsvärden</b>		
Byggnader	250 200 346	250 200 346
Mark	202 829 654	202 829 654
Ökning/minskning av pågående nyanläggning	1 105 377	0
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>454 135 377</b>	<b>453 030 000</b>
<b>Ingående avskrivningar</b>		
Byggnader	- 13 031 268	- 10 946 266
Årets avskrivning på byggnader	- 2 085 002	- 2 085 002
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-15 116 270</b>	<b>-13 031 268</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>439 019 107</b>	<b>439 998 732</b>
<i>Varav</i>		
Byggnader	235 084 076	237 169 078
Mark	202 829 654	202 829 654
Pågående nyanläggningar	1 105 377	0
<b>Taxeringsvärden</b>		
Taxeringsvärde byggnader	170 533 000	176 400 000
Taxeringsvärde mark	45 000 000	56 000 000
	<b>215 533 000</b>	<b>232 400 000</b>
<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
Bostäder	211 000 000	226 000 000
Lokaler	4 533 000	6 400 000
	<b>215 533 000</b>	<b>232 400 000</b>
<b>Not 10. Andelar i koncernföretag</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärden	25 000	25 000
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>25 000</b>	<b>25 000</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>25 000</b>	<b>25 000</b>
Grindtorp Parkering AB, 559267-1548, Täby		
<b>Not 11. Övriga fordringar</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Klientmedelskonto hos ekonomisk förvaltare	2 307 634	1 612 872
Skattekonto	23 591	28 482
Skattefordran	103 724	0
<b>Summa</b>	<b>2 434 949</b>	<b>1 641 354</b>
<b>Not 12. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Upplupna intäkter	106 063	104 535
Förutbetalda kostnader	175 464	172 563
<b>Summa</b>	<b>281 527</b>	<b>277 098</b>
<b>Not 13. Kassa och bank</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Checkkonto Handelsbanken	479 210	925 109
Placeringskonto Handelsbanken	624 997	611 362
<b>Summa</b>	<b>1 104 207</b>	<b>1 536 471</b>



#### Not 14. Förfall fastighetslån

	2025-12-31	2024-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	30 515 000	45 035 000
Förfaller 2-5 år från balansdagen	45 160 000	31 140 000
<b>Summa</b>	<b>75 675 000</b>	<b>76 175 000</b>

#### Not 15. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Belopp 2025-12-31	Belopp 2024-12-31
SEB	2028-08-28	2,70 %	31 540 000	31 540 000
SEB	2026-07-28	0,66 %	17 520 000	17 520 000
Handelsbanken	2026-07-29	2,35 %	12 995 000	0
Handelsbanken	2027-07-30	2,90 %	13 620 000	13 620 000
Handelsbanken			0	13 495 000
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>			<b>75 675 000</b>	<b>76 175 000</b>

#### Not 16. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	126 952	126 930
Upplupna räntekostnader	126 930	147 283
Förutbetalda avgifts- och hyresavgifter	457 300	428 677
Upplupna revisionsarvoden	58 000	29 375
Upplupna kostnader	75 931	122 122
<b>Summa</b>	<b>845 113</b>	<b>854 387</b>

#### Not 17. Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Årsavgifterna höjdes med 4 % från och med 1 januari 2026. Samt efter räkenskapsårets slut har föreningen beslutat att övergå till redovisning enligt K3-regelverket, i enlighet med nytt lagkrav. Övergången innebär att föreningens redovisning kommer att anpassas till de mer omfattande krav som gäller enligt K3-regelverket.



# Underskrifter

Täby, den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-04-20

---

Harald Classon  
Ordförande

---

Ann Stadberg  
Ledamot

---

Jonas Wickström  
Ledamot

---

Mari Manesjö  
Ledamot

---

Robin Lindegren  
Ledamot

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

---

Sonora Revision AB  
Beatrice Fejde  
Auktoriserad revisor



# Document history

## 📄 Document summary

### COMPLETED BY ALL:

22.04.2026 18:56

### SENT BY OWNER:

Sofia Dahm • 20.04.2026 13:40

### DOCUMENT ID:

rJE3xc76Ze

### ENVELOPE ID:

r1IV2g9Xabe-rJE3xc76Ze

### DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2025 Bostadsrättsförening Pegasus i Täby.pdf

17 pages

### SHA-512:

1b3acda16b3cd81c4a44369c094cdce777611cccb979a  
d4cc7da3ae61ef63df64894eba1ba7a806e1bcb6333dc1  
ce5b7cef039aa10134ff2a5092a564669f4c9

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
Harald Classon	 Signed	20.04.2026 13:56	eID	Swedish BankID (DOB: 1956/03/01)
	Authenticated	20.04.2026 13:54	Low	
MARI MANKESJÖ	 Signed	20.04.2026 14:30	eID	Swedish BankID (DOB: 1963/03/26)
	Authenticated	20.04.2026 14:29	Low	
ROBIN LINDEGREN	 Signed	20.04.2026 15:19	eID	Swedish BankID (DOB: 1985/03/23)
	Authenticated	20.04.2026 15:16	Low	
Jonas Wickström	 Signed	20.04.2026 18:25	eID	Swedish BankID (DOB: 1983/12/21)
	Authenticated	20.04.2026 18:18	Low	
ANN STADBERG	 Signed	20.04.2026 22:17	eID	Swedish BankID (DOB: 1964/10/05)
	Authenticated	20.04.2026 22:16	Low	
Beatrice Fejde	 Signed	22.04.2026 18:56	eID	Swedish BankID (DOB: 1977/06/16)
	Authenticated	22.04.2026 18:55	Low	

\* 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



PAeS  
sealed

# Revisionsberättelse

## Till föreningsstämman i Bostadsrättsförening Pegasus i Täby

Org.nr 769632-6904

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsförening Pegasus i Täby för räkenskapsåret 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2025-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

#### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

#### *Övriga upplysningar*

Revisionen av årsredovisningen för föregående räkenskapsår, 2024, har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2025-05-03 med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen*.

#### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### *Revisorns ansvar*

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### *Uttalanden*

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsförening Pegasus i Täby för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

#### **Revisorns ansvar**

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med 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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

Stockholm den dag som framgår av min elektronsika underskrift

---

Beatrice Fejde  
Auktoriserad revisor



# Document history

## Document summary

### COMPLETED BY ALL:

22.04.2026 18:57

### SENT BY OWNER:

Ingela Kågerud · 20.04.2026 14:52

### DOCUMENT ID:

ry2\_Zjm6Zl

### ENVELOPE ID:

r1lsdbjmp-e-ry2\_Zjm6Zl

### DOCUMENT NAME:

RB Bostadsrättsförening Pegasus i Täby 250101-25123

1.pdf

3 pages

### SHA-512:

c7e5ccb4cf912fbe1745959888074fd925e8b1f0f3838f00

7a817e467c30c227215213a0b7a760fb7520c2ab1f6022

7fb909a0852167b2dc8a4448484a4468a9

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Beatrice Fejde	Signed	22.04.2026 18:57	eID	Swedish BankID (DOB: 1977/06/16)
	Authenticated	22.04.2026 18:56	Low	

\* 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



PAeS  
sealed

## **Ordlista**

### **Anläggningstillgång**

Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader samt dess mark.

### **Avskrivning**

Bokföringsmässig värdeminskning av en tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. Den vanligaste avskrivningen i bostadsrättsföreningar är avskrivningar på föreningens byggnad. Mark skrivs inte av.

### **Balanserat resultat**

Är summeringen av de årliga resultaten för samtliga föreningens tidigare räkenskapsår. Det balanserade resultatet är en del av föreningens fria egna kapital.

### **Balansräkning**

Sammanställning över föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. Balansräkningen är uppdelad i en del som består av föreningens tillgångar, och en del med eget kapital och skulder, vilket visar hur föreningens tillgångar har finansierats.

### **Bostadsrättsförening**

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening utan vinstsyfte som har för avsikt att upplåta lägenheter och eventuellt lokaler med bostadsrätt i föreningens hus. Föreningen ansvarar för det yttre underhållet av huset, medan det inre underhållet är respektive bostadsrättshavare ansvar. Vem som ansvarar för vad regleras i föreningens stadgar och bostadsrättslagen.

### **Föreningsstämma**

Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ där samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesammansättning, disposition av årets resultat samt väsentliga förändringar, till exempel nybyggnationer.

### **Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader**

Förutbetalda intäkter uppstår när medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. Upplupna kostnader uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser det föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är el, fjärrvärme och vatten som faktureras i efterskott.

### **Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år, till exempel försäkring som oftast betalas i förskott. Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats.

### **Kassaflöde**

Visar flödet av in- och utbetalningar under en viss period och redovisas i en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten ska vara tillräckligt för att täcka fastighetens långsiktiga underhållsbehov. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens ekonomiska välmående och visar tydligare än årets resultat om föreningen har tillräckliga intäkter.

### **Kortfristiga skulder**

Är de skulder föreningen har som förfaller inom ett år från bokslutsdatumet. Vanliga kortfristiga skulder är leverantörsskulder och amorteringar som förfaller inom det närmaste året. Här redovisas även fastighetslån som förfaller under kommande räkenskapsår. Dessa lån förnyas normalt till nya villkor.

### **Medlemsinsatser**

Innefattar de betalningar som erläggs av de första innehavarna av lägenheterna i samband med att de upplåts.

### **Resultaträkning**

En sammanställning över föreningens intäkter och kostnader för en viss period som mynnar ut i årets resultat. Resultaträkningen nollställs vid varje nytt räkenskapsår.

### **Revisor**

Väljs årligen av föreningens medlemmar på föreningsstämman för att granska räkenskaperna och styrelsens arbete. I bostadsrättsföreningar är det krav på revisor och eventuella krav på auktorisation regleras i föreningens stadgar.

### **Sparande**

Sparande anger överskottet efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar. Det visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och beräknas utifrån fastighetens totala area.

### **Stadgar**

I stadgarna redogörs för de regler som gäller för föreningens verksamhet. Stadgarna är giltiga från och med det datum de registreras hos Bolagsverket och får inte innehålla bestämmelser som strider mot lagen.

### **Ställda säkerheter**

Utgörs vanligtvis av inteckningar i föreningens fastighet. Banker kräver säkerhet för sina lån, vilket de får genom pantbrev som uppkommer via inteckningar i föreningens fastighet.

### **Underhållsfond**

Kallas även yttre fond. I enlighet med föreningens stadgar görs årligen en avsättning till föreningens underhållsfond för att täcka fastighetens långsiktiga underhållsbehov. När underhållsarbete utförs ianspråk tas medel ur fonden. Det långsiktiga underhållsbehovet bör framgå av föreningens underhållsplan.

### **Underhållsplan**

Är ett dokument som ska ta upp och beskriva de underhållsåtgärder som ligger inom bostadsrättsföreningens ansvarsområde och kostnadsuppskatta dessa. Underhållsplanen visar ett uppskattat långsiktigt underhållsbehov för att hålla fastigheten i gott skick.

### **Årets resultat**

Är det slutliga resultatet för räkenskapsåret efter sammanställning av föreningens intäkter och kostnader.

### **Årsavgift**

Avgift som erläggs av föreningens medlemmar för att täcka löpande driftskostnader, ränta och för att säkerställa fastighetens långsiktiga underhåll. Årsavgiften betalas vanligen månadsvis och kallas därför ofta månadsavgift.

### **Årsredovisning**

Innehåller, förutom balans- och resultaträkning, kompletterande upplysningar i form av noter. Sådant som inte redovisas i balans- och resultaträkningen eller noterna återges i förvaltningsberättelsen för att ge en översikt av föreningens verksamhet samt en rättvisande bild av dess ekonomiska ställning och utveckling.

# BREDABLICK



[info@bredablickforvaltning.se](mailto:info@bredablickforvaltning.se) | 010-177 59 00 | [bredablickforvaltning.se](http://bredablickforvaltning.se)

