

ÅRSREDOVISNING

för

Bostadsrättsföreningen Stormlyktan

Org.nr. 769626-6191

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- kassaflödesanalys	8
- noter	9
- underskrifter	12

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Upplands Väsby kommun.

Styrelsens uppdrag

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt att upprätthålla en sund ekonomi. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades den 2013-07-09. Föreningens ekonomiska plan registrerades 2023-03-08 och nuvarande stadgar registrerades 2023-02-16 hos bolagsverket.

Föreningen har en gällande underhållsplan.

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

Fastighetsfakta

Förvärvet

Föreningens fastighet med Fastighetsbeteckning Upplands Väsby Vilunda 19:12 förvärvades 2011.

Fastigheten är belägen på adresserna Optimusvägen 6A, 6B och 6C.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos försäkringsbolaget Folksam

Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Föreningens mark är upplåten med äganderätt.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten börjades byggas år 2021 och består av 1 flerbostadshus.

Byggnadsytan utgörs av 4 485 kvm lägenhetsyta och bruttoarean uppgår till 6149 kvm.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 67 lägenheter med bostadsrätt och 0 bostadshyresrätter samt 0 lokaler.

Lägenheterna är enligt följande fördelning:

- 1 ROK 8 st
- 2 ROK 15 st
- 3 ROK 20 st
- 4 ROK 21 st
- 5 ROK 3 st

Föreningen har också ett cykelförråd och enklare cykelverkstad att nyttja, samt ett gemensamt miljörum för enklare sophantering.

Parkering/Garage

Det finns möjlighet att hyra plats i närliggande garage eller markparkering.

Medlemsinformation

Medlemmar vid årets ingång 91 st

Medlemmar vid årets utgång 91 st

Under året har 0 överlåtelser skett varav 0 upplåtelse, samt att styrelsen har beviljat 0 andrahandsuthyrningar

Bostadsrättsföreningen Stormlyktan

Org.nr. 769626-6191

Styrelsen

Joe Frans	Ordförande
Niklas Storm	Kassör
Adrianne Stjernkvist	Ledamot
Johannes Safar	Ledamot
Anton Karls	Suppleant
Rohit Muralidharan	Suppleant

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 8 protokollförda sammanträden.

Stämmor

Ordinarie stämma hölls den 21 05 2025.

Avgiftshöjning

Avgiften har inte höjts under 2025.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023
Nettoomsättning	4 774 235	4 747 946	
Resultat efter finansiella poster	-1 485 423	-678 951	
Soliditet (%)	74,94	75,00	75,00
Årsavgift upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	1 081	1 053	
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	102	85	
Skuldsättning (kr/kvm)	13 562	13 631	9 992
Skuldsättning upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	13 562	13 631	13 699
Sparande (kr/kvm)	57	237	
Räntekänslighet (%)	13	13	
Energikostnad (kr/kvm)	214	204	

Definitioner av nyckeltal, se noter

Bostadsrättsyta uppgår till 4 485 kvadratmeter och totalyta (upplåten med bostadsrätt och hyresrätt) uppgår till 4 485 kvadratmeter.

Upplysning vid förlust

Föreningen redovisar för räkenskapsåret ett negativt resultat om -1.485.423 kr. Underskottet beror på avskrivningar. Förlusten påverkar inte föreningens likviditet långsiktigt, och föreningens eget kapital är fortsatt starkt.

Det finns för närvarande inga skäl att vida några särskilda åtgärder för att säkerställa en långsiktigt god ekonomi och täcka framtida underhållsbehov enligt föreningens underhållsplan.

Bostadsrättsföreningen Stormlyktan

Org.nr. 769626-6191

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Yttre reparationsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	186 750 000	0	0	-678 951
Avsättning till yttre fond		134 550	-134 550	
Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämma:				
Disposition av fg års resultat			-678 951	678 951
Årets resultat				-1 485 423
Belopp vid årets utgång	186 750 000	134 550	-813 501	-1 485 423

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns
följande disponibla medel:

Balanserat resultat	-813 501
Årets resultat	-1 485 423
	-2 298 924

Styrelsen föreslår föreningsstämman följande
disposition:

Avsättning till yttre underhållsfond	134 550
Balanseras i ny räkning	-2 433 474
	-2 298 924

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande
resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

Bostadsrättsföreningen Stormlyktan

Org.nr. 769626-6191

RESULTATRÄKNING

	Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 774 235	4 747 946
Övriga rörelseintäkter		0	803 643
Summa rörelseintäkter		4 774 235	5 551 589
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	-2 247 811	-1 976 205
Övriga externa kostnader		-57 569	-276 519
Personalkostnader		-69 000	-68 995
Avskrivningar	4	-1 741 167	-1 741 167
Summa rörelsekostnader		-4 115 547	-4 062 886
Rörelseresultat		658 688	1 488 703
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		-2 450	3 268
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 141 661	-2 170 922
Summa finansiella poster		-2 144 111	-2 167 654
Resultat efter finansiella poster		-1 485 423	-678 951
Resultat före skatt		-1 485 423	-678 951
Årets resultat		-1 485 423	-678 951

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	4	244 707 666	246 448 833
Summa materiella anläggningstillgångar		244 707 666	246 448 833
Summa anläggningstillgångar		244 707 666	246 448 833

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		0	42 345
Övriga fordringar		6 238	270 098
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5	192 940	322 103
Summa kortfristiga fordringar		199 178	634 546

Kassa och bank

Kassa och bank		1 375 481	1 301 910
Summa kassa och bank		1 375 481	1 301 910

Summa omsättningstillgångar		1 574 659	1 936 456
-----------------------------	--	-----------	-----------

SUMMA TILLGÅNGAR		246 282 325	248 385 289
------------------	--	-------------	-------------

Bostadsrättsföreningen Stormlyktan

Org.nr. 769626-6191

BALANSRÄKNING

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

2025-12-31

2024-12-31

Not

186 750 000

186 750 000

Fond för yttre underhåll

134 550

0

Summa bundet eget kapital

186 884 550

186 750 000

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-813 501

0

Årets resultat

-1 485 423

-678 951

Summa fritt eget kapital

-2 298 924

-678 951

Summa eget kapital

184 585 626

186 071 049

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

6

45 388 800

45 619 200

Summa långfristiga skulder

45 388 800

45 619 200

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

6

15 436 800

15 513 600

Leverantörsskulder

227 895

316 117

Skatteskulder

0

260 000

Övriga skulder

16 795

33 571

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

7

626 409

571 752

Summa kortfristiga skulder

16 307 899

16 695 040

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

246 282 325

248 385 289

Bostadsrättsföreningen Stormlyktan

Org.nr. 769626-6191

KASSAFLÖDESANALYS

	Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		658 688	1 488 703
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 741 167	1 741 167
Erhållen ränta mm		2 450	3 268
Erlagd ränta		-2 141 661	-2 170 922
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		260 644	1 062 216
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar		42 345	49 227
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar		393 023	1 128 954
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder		-88 221	19 245
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		-227 019	-177 025
Kassaflöde från den löpande verksamheten		380 772	2 082 617
Investeringsverksamheten			
Förvärv av byggnader och mark	4	0	-2 200 430
Kassaflöde från investeringsverksamheten		0	-2 200 430
Finansieringsverksamheten			
Amortering långfristiga lån		-307 200	-307 200
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-307 200	-307 200
Förändring av likvida medel		73 572	-425 013
Likvida medel vid årets början		1 301 910	1 726 923
Likvida medel vid årets slut		1 375 482	1 301 910

NOTER**Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10.
Årsredovisningen i mindre ekonomiska föreningar (K2).

Nyckeltaldefinition

Soliditet, justerat eget kapital i procent av balansomslutning.

Årsavgifter (kr/kvm) inkluderar IMD el och bredband/kabel-TV.

Fordringar, skulder och avsättningar

Fordringar har värderats till det lägsta av anskaffningsvärde och det belopp varmed de beräknas bli reglerade. Övriga tillgångar, skulder samt avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om annat ej anges.

Yttre underhållsfond

Överföring till fond för yttre underhåll görs enligt föreningens stadgar om minst 30 kr/kvm boa. Denna överföring görs mellan fritt och bundet eget kapital, efter att beslut fattats av stämman, och tas ej som kostnad i resultaträkningen.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärdet med avdrag för ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar görs enligt rak plan över tillgångarnas förväntade nyttjandeperiod enligt nedanstående.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Anläggningstillgångar	År
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	120

Intäkter

Intäkter redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Inkomstskatt

Bostadsrättsföreningar betalar inte skatt för inkomster från fastigheten ej heller för ränteinkomster till den del som tillhör fastigheten. Endast inkomster som inte hör till fastigheten skall tas upp till beskattning.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om ej annat anges i not nedan.

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till det belopp varmed de beräknas inflyta.

I föreningens årsavgifter ingår årsavgifter bostäder, avgiftsreduktion, intäkt Triple Play ej moms och debiterade elkostnader momspliktig.

Noter till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning	2025	2024
Årsavgifter	4 443 816	4 442 735
Avgiftsreduktion (Peab)	-86 196	-21 549
Debiterade elkostnader	265 134	143 978
Debiterade förseningsavgifter	2 340	1 740
Överlåtelseavgifter	2 866	12 417
Pantsättningsavgifter	6 951	27 732
Andrahandsuthyrningsavgift	3 370	4 978
Övriga ersättningar	78	77
Intäkt Triple Play ej moms	135 876	135 838
	4 774 235	4 747 946

NOTER

Not 3	Driftskostnader	2025	2024
	Fastighetsskötsel	114 081	168 127
	Städning	96 122	116 323
	Hiss	4 606	35 868
	Ventilation	40 607	13 849
	Bevakningskostnader	6 960	39 857
	Trädgård	110 420	105 360
	Udermätning förbrukningsmedia (IMD)	9 545	8 653
	Hiss	40 139	2 910
	Nycklar, lås, postfack m.m	0	9 510
	Reparationer	156 450	40 028
	Elkostnad	275 598	241 754
	Fjärrvärme	414 920	440 568
	Vatten och avlopp	268 162	232 362
	Sophämtning	186 272	175 268
	Fastighetsförsäkringar	64 399	64 062
	Triple Play	151 148	137 074
	Vinterunderhåll	106 263	130 393
	Övriga driftkostnader	202 119	14 239
		<u>2 247 811</u>	<u>1 976 205</u>

Noter till balansräkningen

Not 4	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	248 190 000	39 250 000
	Inköp	0	2 200 430
	Omklassificeringar	0	206 739 570
	Utgående anskaffningsvärden	<u>248 190 000</u>	<u>248 190 000</u>
	Ingående avskrivningar	-1 741 167	0
	Årets avskrivningar	<u>-1 741 167</u>	<u>-1 741 167</u>
	Utgående avskrivningar	<u>-3 482 334</u>	<u>-1 741 167</u>
	Redovisat värde	244 707 666	246 448 833
	<i>Taxeringsvärden</i>		
	Mark	18 400 000	22 000 000
	Byggnader	<u>112 000 000</u>	<u>97 000 000</u>
		130 400 000	119 000 000

Not 5	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	Hemsidan	0	838
	Fastighetsförsäkring	44 063	42 368
	Lås och säkerhet	5 819	5 819
	Infometric	7 325	7 103
	Nordstaden	133 221	112 359
	Styrelsearvoden	0	78 616
	PEAB Lådcyklar	0	75 000
	Underhållsplan	2 512	0
		<u>192 940</u>	<u>322 103</u>

Bostadsrättsföreningen Stormlyktan

Org.nr. 769626-6191

NOTER

Not 6	Skulder till kreditinstitut	2025-12-31	2024-12-31
	Långfristiga skulder		
	SBAB 32857000, 2027-11-17, 3,36%	15 129 600	15 206 400
	SBAB 32857019, 2028-11-17, 3,32%	15 129 600	15 206 400
	SBAB 32857027, 2029-11-22, 3,08%	15 129 600	15 206 400
	Kortfristiga skulder		
	SBAB 32857035, 2026-11-17, 3,54%	15 206 400	15 283 200
	SBAB 32857000, 2027-11-17, 3,36%	76 800	76 800
	SBAB 32857019, 2028-11-17, 3,32%	76 800	76 800
	SBAB 32857035, 2026-11-17, 3,54%	76 800	76 800
	Summa	60 825 600	61 132 800

Lån som omförhandlas 2026 är totalt: 15 206 400.

Planerad amortering 2026 uppgår till 307 200 kr.

Om 5 år beräknas skulden till kreditinstitutet uppgå till 59.289.600 kr.

Not 7	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	El	29 794	30 136
	Fjärrvärme	56 311	58 499
	Snöavtal	14 914	19 375
	Förbetalda avgifter och hyror	411 807	402 471
	Upplupna kostnader styrelsearvoden/Soc.avgifter	52 500	0
	Avräkningskonto skuld PEAB	8 468	8 468
	Revisionsarvode	17 500	30 000
	Triple Play	35 115	22 803
		626 409	571 752

Not 8	Ställda säkerheter	2025-12-31	2024-12-31
	Fastighetsinteckningar	61 440 000	61 440 000
	Eventualförpliktelser		
	Eventualförpliktelser	Inga	Inga

NOTER

Not 9 Definition av nyckeltal

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Skuldsättning

Föreningens räntebärande skulder (fastighetslån) dividerade med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och hyresrätt.

Sparande

Årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnader för eventuella utrangeringar, jämförelsestörande poster och planerat underhåll.

Räntekänslighet

Föreningens räntebärande skulder (fastighetslån) på balansdagen dividerade med föreningens intäkter från årsavgifter.

Nyckeltalet är ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet.

Energikostnad

Föreningens kostnader för värme, el och vatten dividerad med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och hyresrätt.

Årsredovisningens innehåll blev klart

Undertecknande av årsredovisningen har skett den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

Joe Frans

Niklas Storm

Adriane Monzon Stjernkvist

Anton Karls

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift .

Azets Revision & Rådgivning AB

Sara Ryfors

Auktoriserad revisor

Följande handlingar har undertecknats den 26 maj 2026



Årsredovisning 2025-Brf Stormlyktan-260525.pdf

(365866 byte)
SHA-512: 624dd3c36d58ef2858371c64339f748d89822
a5957d8a5629b821f2603964f238b6e2d9bbe6cc20c82
2c6e751bd84be7aade95771ca3edc151929a29117ea

Underskrifter

2026-05-26 12:01:36 (CET)



Anton Karls

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-05-26 11:57:22 (CET)



Joe Frans

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-05-26 12:36:53 (CET)



Kerstin Adriane Monzon Stjernkvist

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-05-26 12:02:20 (CET)



Niklas Storm

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-05-26 19:49:59 (CET)



Sara Ryfors

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Årsredovisning 2025 Brf Stormlyktan

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

SHA-512:

aa99f6bd00f2c01df3ec13ccd2cc0fcac1982ce5fb1a2b4771306bdea603733d16f39155e0d490e9077f74a1d935ec0a8df203f4942184648f092ff74ad99e967



Om detta kvitto

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