

Brf Väsbyhus nr 2

Org.nr: 714800-0172

Årsredovisning 2025

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

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12
Underskrifter	16

Styrelsen för Brf Väsbyhus nr 2, organisationsnummer 714800-0172, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 – 2025-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningens säte är i Upplands Väsby.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1945-02-07.

Ekonomisk plan registrerades år 2002-07-26.

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2019-01-12.

Föreningen förvärvade fastigheten år 1945

Föreningen disponerar tomten genom:

Äganderätt

Beskattning

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Försäkring

Fastigheterna är försäkrade hos Söderberg & Partners. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-30.

På stämman deltog 11 medlemmar.

Styrelse

Ordförande	Tony Jonasson	
Ledamot	Björn Bernsten	
Ledamot	Lars Cederö	
Ledamot	Björn Axelsson	
Ledamot	Daniel Mörk	Avgick 2026-01-13
Suppleant	Jenny Sands	
Suppleant	Sara Åslund	

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Björn Axelsson, Björn Bernsten, Lars Cederö, Jenny Sands och Sara Åslund.

Styrelsen har under året hållit 14 sammanträden.

Firmatecknare har varit två i förening av ledamöterna.

Valberedning

Valberedningen har bestått av Jessica Määttä.

Revisor

Intern revisor	Carin Jedholm
Extern revisor	Peter Toresson
	Toresson Revision AB
Revisorssuppleant	Christina Alm
Revisorssuppleant	Carina Toresson
	Toresson Revision AB

Information om fastigheten

Fastighetsbeteckning: Vilunda 16:43, Vilunda 16:44, Vilunda 16:45

Föreningens adresser:

Finspångsvägen 4
Vallvägen 2 A
Vallvägen 2 B
Vallvägen 4 A
Vallvägen 4 B

Nybyggnadsår: 1944

Värdeår: 1944

Förvaltning

Delagott Förvaltning tar hand om den ekonomiska förvaltningen för föreningen enligt tecknat avtal.

Avtal

Leverantör

Ekonomisk förvaltning

Delagott Förvaltning

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

Föreningen har en underhållsplan, senast uppdaterad: 2019

Underhållsplanens tidshorisont: 39 år

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Utfört underhåll

År

Elstambyte	1970-talet
Ny fasad m tilläggsisolering	1980-talet
Omputsning av grundmur	1985
Nytt sophus med förrådsdel	1988
KabelTV installerades	1989
Rörstambyte	1992-1993
Omläggning av tak	1994

Ny värmeanläggning – Färdigställd i början av 2003.

2002-2003



Byte elinstallation - Källare Vallvägen 2 Underhållsspolning av avloppsstammar	2005
Entrépartier - Färdigställdes sommaren 2006. Asfaltsbeläggning - Färdigställdes hösten 2006	2006
Fönsterkittning, ommålning - Färdigställdes hösten 2007	2007
Byte elinstallation - Källare Vallvägen 4 Byte elinstallation - Källare Finspångsvägen 4	2007-2008
Radonmätning - Obligatorisk Byte avfuktare - Tvättstuga, torkrum OVK - obligatorisk ventilationskontroll	2008
Byte varmvattenberedare - Pannrum	2008-2009
Energideklaration	2009
Byte till säkerhetsdörrar - Samtliga lägenheter	2010
Tvättstuga, ny tvättmaskin installerades Fönstermålning och kittning där behov fanns. -Källarfönster, samt lägenhetsfönster på södersidan Stolpar med bilvärmarruttag installerades - 15 parkeringsplatser har nu tillgång till el.	2011
Fasadtvätt - Samtliga tre fastigheter, även hänggrännorna rensades	2012
Entrétak monterades - Inklusive belysning Staket och stolpar reparerades Gästparkering anlades vid baksidan Vallv 4A	2013
Fönsterbyte till 3-glas - Lägenheter och källare Underhållsspolning av avloppsstammar Tvättstuga, ny tvättmaskin installerades - Electrolux Professional Laundry WS65H	2017
Nya trästaket till yttre trappor - Till källare och uthyrningslokal Fasadtvätt - Samtliga tre fastigheter och sophus Tvättstuga, ny torktumlare installerades - Electrolux Professional Laundry T5190	2018
OVK - Obligatorisk ventilationskontroll Radonmätning Underhållsplan upprättades - K & B Förvaltning	2019
Installation av bredbandsfiber	2019-2020
Energideklaration Ny bergvärmepump installerades	2020
Tvättstuga, ny avfuktare installerades i torkrummet - Electrolux TA2002 Portar, entrédörrar putsades och skyddslackerades	2021

Geopolymerinjektering utfördes delvis under Vallvägen 4 B Cirkulationspump utbytt	2023
Pump för påfyllnad av brinevätska installerades	2024
Fasadtvätt - Samtliga tre fastigheter OVK - Obligatorisk ventilationskontroll Två björkar, två pilar och en lind i anslutning till Vallv 4 avverkades.	2025

Planerade underhåll

År

Översyn och kontroll av fastighetsrörelser (sättningar) fortsätter.	2023-2027
Stabilisering av yttre källartrapp till Finspångsv 4	2026
Bättring av entréportars ytbehandling	2026
Spolning av avloppsstammar	2026
Blästring och ommålning av utrymningsstegar	2026-2027

**Bostadslägenheter
upplåtna med bostadsrätt**

	Antal	Total yta m ²
1 rok	10	422.1
2 rok	8	514.4
3 rok	5	400.3
Summa	23	1 336.8

Totalt antal bostadslägenheter: 23

**Lokaler
upplåtna med hyresrätt**

	Antal	Total yta m ²
	2	140

Totalyta (m²): 1 476.8

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

HG Johnsson Plåtslageri AB utförde en omfattande översyn av våra tak. Takpannor utbyttes, mossor togs bort, hänggrännor rensades. Hänggrännor blev delvis utbytta. Nya betongtegelpannor köptes in för framtida åtgärder.

Medlemsinformation

29 medlemmar vid räkenskapsårets början.

Under året har 2 överlåtelser skett.

2 medlemmar har utträtt ur föreningen.

4 medlemmar har upptagits.

Medlemmar vid räkenskapsårets slut 31

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning, tkr	1 323	1 199	1 046	975 084
Resultat efter finansiella poster, tkr	55	127	- 239	- 227 931
Soliditet ¹ , %	-25	-26	- 30	0
Räntekänslighet, %	3	3	4	
Skuld/kvm bostadsrättsyta	2 865	2 963	3 060	3 157
Skuld/kvm totalyta	2 596	2 682	2 770	2 858
Energikostnad/kvm totalyta	199	199	194	232
Sparande/kvm totalyta	161	161	31	-75
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	946	861	747	
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	96	96	96	

¹ Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

För nyckeltalsdefinitioner se Not.1.

Årets amortering

Föreningen har under året amorterat 130 000 kronor.

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	20 200	0	- 1 017 433	126 813	- 870 420
Resultatdisposition enligt stämman:					
Reservering fond för yttre underhåll		56 241	-56 241		0
Balanseras i ny räkning			126 813	- 126 813	0
Årets resultat				54 705	54 705
Belopp vid årets utgång	20 200	56 241	- 946 861	54 705	- 815 715

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	- 946 861
Årets resultat	54 705
Totalt	- 892 156

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	56 241
Balanseras i ny räkning	- 948 397
Totalt	- 892 156

Resultaträkning

1 januari – 31 december

	Not	2025	2024
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	2	1 323 252	1 199 354
Summa rörelseintäkter		1 323 252	1 199 354
RÖRELSEKOSTNADER			
Operativ drift och underhåll	3	-853 466	-632 827
Administration och förvaltning	4	-132 959	-148 517
Personalkostnader	5	-69 943	-74 546
Avskrivningar		-101 100	-101 100
Summa rörelsekostnader		-1 157 468	-956 990
RÖRELSERESULTAT		165 784	242 364
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		17 752	33 656
Räntekostnader och liknande resultatposter		-128 830	-149 207
Summa finansiella poster		-111 078	-115 551
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		54 706	126 813
RESULTAT FÖRE SKATT		54 706	126 813
ÅRETS RESULTAT		54 706	126 813

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	1 599 830	1 700 930
Summa materiella anläggningstillgångar		1 599 830	1 700 930
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	7	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		1 602 630	1 703 730
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		-200	-199
Övriga fordringar		1 739	5 715
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		71 351	51 729
Summa kortfristiga fordringar		72 890	57 245
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 596 912	1 579 779
Summa kassa och bank		1 596 912	1 579 779
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 669 802	1 637 024
SUMMA TILLGÅNGAR		3 272 432	3 340 754

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Insatser		20 200	20 200
Fond för yttre underhåll		56 241	0
Summa bundet eget kapital		76 441	20 200
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-946 861	-1 017 433
Årets resultat		54 705	126 813
Summa fritt eget kapital		-892 156	-890 620
SUMMA EGET KAPITAL		-815 715	-870 420
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Övriga skulder till kreditinstitut	8 , 9	3 830 958	0
Summa långfristiga skulder		3 830 958	0
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		3 830 958	0
KORTFRISTIGA SKULDER			
Övriga skulder till kreditinstitut	8 , 9	0	3 960 958
Leverantörsskulder		28 869	19 445
Skatteskulder		1 077	4 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		227 243	226 771
Summa kortfristiga skulder		257 189	4 211 174
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		257 189	4 211 174
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		3 272 432	3 340 754

Kassaflödesanalys

	Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Rörelseresultat		165 784	242 364
Justeringar från poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar		101 100	101 100
Summa		266 884	343 464
Erhållen ränta		38	33 656
Erlagd ränta		-123 113	-149 207
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		143 809	227 913
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring av rörelsefordringar		-2 280	-56 629
Förändring av rörelseskulder		5 604	59 212
Kassaflöde från den löpande verksamheten		147 133	230 496
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Årets amortering		-130 000	-130 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-130 000	-130 000
Årets kassaflöde		17 133	100 496
Likvida medel vid årets början		1 579 779	1 479 282
Likvida medel vid årets slut		1 596 912	1 579 779

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

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

Materiella Anläggningstillgångar

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan **5** och **50** år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningars särskilda förutsättningar. Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med **1,5 – 5%** av anskaffningsvärdet.

Nyckeltalsdefinitioner

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt: Alla årsavgifter som tas ut för ytor upplåtna med bostadsrätt, inklusive avgifter baserade på individuella mätningar av förbrukning, fördelat per kvm upplåten med bostadsrätt. Avgifter för tjänster som en medlem kan välja som tillval ingår inte.

Skuldsättning per kvm: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och hyresrätt, dvs. samtliga ytor som föreningen tar ut en avgift eller hyra för.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvm: Justerat resultat fördelat per kvm upplåten med bostadsrätt och hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll samt avdrag resp. tillägg av intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten.

Räntekänslighet: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter under räkenskapsåret. Nyckeltalet visar hur många procent årsavgifterna kan behöva höjas om räntan stiger med 1 procentenhet.

Energikostnad per kvm: Kostnader för värme, el och vatten (inkl. kostnader som vidaredebiteras) fördelat per kvm bostadsrätt och hyresrätt.

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter: Årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter. Nyckeltalet visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som kommer från årsavgifter.

Not 2. Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter		
Bostäder	1 264 610	1 150 529
Hysesintäkter		
Lokaler	11 800	10 200
Förråd	3 600	3 600
Garage och p-platser	43 250	34 988
	58 650	48 788
Övriga intäkter		
Övriga intäkter	-8	37
Totalt nettoomsättning	1 323 252	1 199 354

I årsavgiften ingår kostnader för vatten, värme, sophämtning och kabel-TV.

Not 3. Operativ drift och underhåll

	2025	2024
Taxebundna kostnader		
Fastighetsel	206 304	191 781
Uppvärmning	0	33 902
Vatten och avlopp	87 791	67 709
Sophämtning	81 052	69 198
	375 147	362 590
Funktionell anläggningsservice		
Obligatoriska service- och besiktningsskostnader	11 225	0
Köpta tjänster		
Fastighetsstäd	81 847	78 332
Trädgårdsskötsel	50 201	6 700
	132 048	85 032
Distribuerade servicetjänster		
Bredband/kabel-TV	44 540	33 279
Övriga driftkostnader		
Fastighetsförsäkring	80 020	51 626
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	45 122	42 960
	125 142	94 586
Reparationer		
Reparationer	82 863	47 081
Underhåll		
Underhåll	82 500	10 259
Totalt operativ drift och underhåll	853 466	632 827

Not 4. Administration och förvaltning

Medlems- och föreningsavgifter

Medlems- och föreningsavgifter

2025

2024

4 780

0

Ekonomisk förvaltning

Arvode ekonomisk förvaltning

42 284

46 008

Revision

Revisionsarvode

17 125

17 125

Övriga kostnader

Förbrukningsmaterial och förbrukningsinventarier

5 678

0

Konsultarvode

42 050

31 825

Övriga kostnader

21 042

53 560

68 770

85 385

Totalt administration och förvaltning

132 959

148 517

Not 5. Personalkostnader

2025

2024

Styrelsen

Styrelsearvode

56 950

59 000

Sociala kostnader

12 993

15 546

69 943

74 546

Totalt personalkostnader

69 943

74 546

Not 6. Byggnader och mark

2025-12-31

2024-12-31

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärden

5 307 139

5 307 139

Utgående anskaffningsvärden

5 307 139

5 307 139

Akkumulerade avskrivningar

Ingående avskrivningar

- 3 606 209

- 3 505 109

Årets avskrivningar

- 101 100

- 101 100

Utgående avskrivningar

-3 707 309

-3 606 209

Utgående redovisat värde

1 599 830

1 700 930

Taxeringsvärden

Taxeringsvärde byggnader

13 730 000

12 747 000

Taxeringsvärde mark

5 000 000

6 000 000

18 730 000

18 747 000

Not 7. Långfristiga värdepappersinnehav

2025-12-31

2024-12-31

Insats Bostadsrätterna

2 800

2 800

Summa

2 800

2 800

Not 8. Ställda säkerheter

2025-12-31

2024-12-31

Fastighetsinteckning

5 145 600

5 145 600

Summa:

5 145 600

5 145 600

Not 9. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Belopp 2025-12-31	Belopp 2024-12-31
Nordea 90886	2028-05-17	3,060 %	3 830 958	3 960 958
Summa skulder till kreditinstitut			3 830 958	3 960 958
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			0	-3 960 958
			3 830 958	0

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Underskrifter

Upplands Väsby enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-05-11

Tony Jonasson
Ordförande

Björn Bernsten
Ledamot

Lars Cederö
Ledamot

Björn Axelsson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.

Carin Jedholm
Intern revisor

Toresson Revision AB
Peter Toresson
Extern revisor