

Årsredovisning 2024–25

Bostadsrättsföreningen Väsjögläntan

tidigare
Brf Esstate Västergården E2 ÖT



Förvaltningsberättelse

Styrelsen och ordföranden för bostadsrättsföreningen Väsjögläntan får härmed avge sin årsredovisning för verksamhetsåret 2024-10-01 – 2025-12-31

Verksamhet

Föreningen bildades 2021-07-28 och har sitt säte i Sollentuna. Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens ekonomiska plan upprättades 2021-09-15.

Föreningens ändamål

Bostadsrättsföreningen Väsjögläntan skall främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelse. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättsinnehavare.

Väsjön – en naturtät och aktiv oas i Sollentuna

Väsjöområdet är en plats som verkligen har allt – natur, aktiviteter och ett starkt gemenskapsfokus. Beläget mellan de vackra naturreservaten Törnskogen och Rösjöskogen, erbjuder området unika förutsättningar för ett aktivt och naturnära liv. Här kan du njuta av promenader, jogging eller kanske en dag på skidor i vintertid, med närhet till fyra vackra insjöar: Fjäturen, Snuggan, Rösjön och den lokala pärlan Väsjön.

Väsjön, en central punkt i området, blir navet för den nya bebyggelsen. Här kommer torgplatser, parkstråk och en strandpromenad att skapa en levande och inbjudande atmosfär för både nuvarande och framtida invånare.

För dig som gillar att hålla dig aktiv, ligger det ett idrottsområde mellan Väsjöområdet och Edsberg. Här hittar du bland annat en tennishall, fotbollsplaner och skidbacken Väsjöbacken – perfekt för både fritidsaktiviteter och träning.

I Väsjöområdet har du verkligen nära till allt. Den natursköna miljön kombineras med bra förbindelser till Sollentuna Centrum och Stockholm. Det här är en plats där du kan skapa ditt drömhjem i en harmonisk och livfull miljö.

Vi har även engagerade medlemmar och ett aktivt föreningsliv som arbetar för att skapa en gemensam trivsel för alla. Väsjön är inte bara en plats att bo – det är en plats där du kan skapa långvariga minnen med grannar och vänner.



Föreningens fastigheter

Föreningen har 38 bostadsrättslägenheter med en total boyta på 4 070 m² och en total lägenhetsarea på 4 226 m². Bostadsrättsföreningens bostadslägenheter är samtliga byggda på föreningens 13 fastigheter i Sollentuna.

Bostadsrättslägenheterna har alla ett upplåtelsedatum mellan den 3 november 2021 till den 25 november 2022.

Samtliga 13 fastigheter, på totalt 10 488 m², är förvärvade 2021–22 och ägs av bostadsrättsföreningen.

Fastighet	Yta	Bostadsrättslägenheter			Boarea	Adresser
		Studiohus	Parhus	Parhus		
Eldtången 23	732 m ²	9	10	11	315 m ²	Nordmannavägen 16 A-C
Eldtången 24	780 m ²	12	7	8	315 m ²	Nordmannavägen 14 A-C
Eldgallret 10	846 m ²	13	14	15	315 m ²	Hövdingevägen 77 C-E
Eldgallret 11	885 m ²	18	17	16	315 m ²	Hövdingevägen 77 A-B Väsjövägen 22
Eldsoppen 9	735 m ²	25	26	27	315 m ²	Ledungsvägen 24 A-C
Eldsoppen 6	729 m ²	22	23	24	315 m ²	Ledungsvägen 18 A-C
Eldprovet 4	696 m ²	-	31	32	290 m ²	Spånvägen 3 A-B
Elddopet 53	1 078 m ²	1	2	3	315 m ²	Södersätravägen 15 A-C
Elddopet 52	701 m ²	6	5	4	315 m ²	Södersätravägen 13 A-C
Eldvapnet 29	884 m ²	30	29	28	315 m ²	Hövdingevägen 83 AA-AC
Eldgallret 8	766 m ²	21	20	19	315 m ²	Väsjövägen 14 A-B Väringevägen 1
Eldklotet 14	771 m ²	37	33	34	315 m ²	Södersätravägen 34 A-C
Eldklotet 15	885 m ²	38	35	36	315 m ²	Södersätravägen 32 B-C Hövdingevägen 83 AC
13 Fastigheter	10 488 m²	12	26		4 070 m²	

Föreningens medlemmar

Föreningens medlemmar uppgår till 62 (63) personer. Följande in- och utträden av medlemmar har skett under verksamhetsåret.

Lägenhet	Andel	Inträde	Utråde	Datum
09	100%	Emma Jeanette Strömgren	Borohus AB	2025-04-24
18	100%	Jenny Lyckman	Elin Attermo	2025-05-14
			Sören Attermo	2025-05-14
			Petra Attermo	2025-05-14
24	50%	Mark Mellerstedt	Peter Sandén	2025-09-29
	50%	Thuani Cardoso Duarte	Olimpia Wieczorek	2025-09-29
38	75%	Hans Rönne	Saoirse Schmidt	2025-11-25
	25%	Marcus Rönne		

Föreningens styrelse

<u>Befattning</u>	<u>Namn</u>	<u>Mandatperiod</u>
Ordförande	Björn Kristiansson	2024 – 2025
Vice ordförande	Jonathan Åkerlund	2024 – 2025
Sekreterare	Malin Packendorff O*Konor	2024 – 2025
Suppleant	Rachel Wilson	2024 – 2025
Suppleant	Lars Karlsson	2024 – 2025
Valberedning	Saga Bowallius	2024 – 2025
Valberedning	Johanna Chalverat	2024 – 2025

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 23 (6) protokollförda styrelsemöten, varav 11 (6) videomöten och 12 per capsulam möten. Styrelsen har under 2025 antaget en första arbetsordning för styrelsen. Grunden för denna arbetsordning är att skapa en effektivitet i arbetet med snabba beslut där varje person vet sitt ansvar.

Inga löner eller andra arvoden har utgått till styrelsen under verksamhetsåret.

Föreningens ekonomiska plan

Föreningens registrerade ekonomisk plan är daterad 2021-09-15.

Verksamhetsåret 2024–25

Föreningens medlemmar har tagit över driften av föreningen fr o m 2025-04-01 från interimsstyrelsen den sk byggstyrelsen. Föreningens nya styrelse har under året förlängt räkenskapsåret med 3 månader för att räkenskapsåret skall sammanfalla med kalenderåret. Föreningen har också beslutat att byta namn från Bostadsrättsföreningen Västergården E2 ÖT till Bostadsrättsföreningen Väsjögläntan.

Den nya styrelsen har lagt mycket energi och fokus att bygga upp föreningen och styrelsearbetet både operativt och finansiellt. Fokus för verksamhetsåret har legat i att först skapa och rätta upp föreningens alla processer och därefter dra åt alla kranar för att få stopp på utflöde av pengar som inte är absolut nödvändigt för föreningens drift. Allt arbete har som målsättning att så fort som möjligt få föreningen i ekonomisk balans och skapa en långsiktig stabilitet.

Föreningen har genomdrivit ett skadeståndsärende där Esstate Företagsutveckling AB har betalat ut ett skadestånd till samtliga medlemmar samt till föreningen för täckande av de skattekostnader som medlemmarna och föreningen drabbats av byggt på att föreningen under uppstarten betraktades som oäkta bostadsrättsförening. Ärendet är helt slutfört.



Ett kommunikationssystem (Boappa) har satts upp för att säkerställa en löpande, öppen och rak information till medlemmarna rörande föreningens aktiviteter. Medlemmar från samtliga bostadsrätter är uppkopplade. All kommunikation och alla kallelser till föreningsmöten sker härfter via detta system.

Styrelsen har fokuserat sitt arbete på att slutföra mindre och större oavslutade arbeten på föreningens fastigheter vilket har tagit mycket av styrelsens tid. Styrelsen fokuserar också på att förhandla med hustillverkaren och byggaren Borohus AB rörande slutförande av den totalentreprenad som tecknats mellan parterna 2021-02-10. Målet är att vi skall kunna genomföra en slutbesiktning och komma till ett avslut med totalentreprenaden under 2026.

Verksamhetsåret 2026

De förhandlingar som påbörjats under 2025 kommer att fortgå under 2026 med Borohus men också med Esstate Fastighetsutveckling AB rörande slutförande av föreningens entreprenadkontrakt med Borohus. För att detta skall kunna ske måste vidare arbete med att mindre och större oavslutade arbeten på föreningens fastigheter slutföras. Mycket tid kommer att gå åt för detta arbete. Målet är att vi skall genomföra en slutbesiktning under senare delen av året för att därefter kunna avsluta entreprenadkontraktet under 2026.

Nya stadgar för föreningen har arbetats fram av styrelsen för att stödja verksamheten långsiktigt men också för att uppfylla alla dagens legala krav. De nya stadgarna bör vara registrerade på Bolagsverket runt halvårsskiftet 2026. För att hjälpa styrelser och föreningens medlemmar att ta rätt beslut så kommer en handledning till stadgarna också tas fram. Denna handledning kommer att förklara och därmed öka förståelsen av stadgarnas innebörd och tillämpning.

En ny uppdaterad och förbättrad arbetsordning för styrelsen är under utarbetande och kommer att implementeras under 2026 för att säkerställa styrelsernas arbete för 2026 och styrelsernas arbete i framtiden.

En strategi för att behandla alla medlemsuppgifter har tagits fram och kommer att implementeras under året.

Amortering av föreningens lån har påbörjats för att minska föreningens räntekänslighet samt föreningens löpande kostnader.

Föreningens avskrivningar har från start gjorts enligt den sk K2 metoden. Från och med 2026 kommer föreningens avskrivningar att ske enligt den sk K3 metoden (komponentavskrivningar). Detta kommer att leda till en ökning av föreningens avskrivningskostnader.

Föreningens intäkter och resultat

Intäkterna för räkenskapsåret har uppgått till 3 531 706 (3 385 688) kr och räkenskapsårets nettoresultat uppgår till -137 602 (-1 652 527) kr

Föreningens underhållsplan

Bostadsrättsföreningen har upprättat en 50 årig underhållsplan.

Flerårsöversikt	2024-25 <i>15 mån</i>	2023-24 <i>18 mån</i>	2022-23 <i>12 mån</i>	2021-22 <i>12 mån</i>
Nettoomsättning	3 531 706 kr	3 385 688 kr	524 895 kr	-
Rörelsekostnader	839 583 kr	859 515 kr	68 494 kr	783 210 kr
Rörelseresultat	1 529 398 kr	1 131 173 kr	332 703 kr	-783 210 kr
Avskrivningar	1 162 725 kr	1 395 001 kr	123 698 kr	-
Finansiella kostnader	1 938 871 kr	2 785 371 kr	332 703 kr	-
Årets resultat	-137 602 kr	-1 652 527 kr	190 528 kr	-783 210 kr

Nyckeltal	<i>(not 5)</i>	2024-25	2023-24
		15 mån	18 mån
Årsavgift/kvm		844 kr	832 kr
Årsavgifternas andel av rörelseintäkterna		97 %	100 %
Skuldsättning/kvm		10 426 kr	10 461 kr
Skuldsättning/kvm upplåten mot bostadsrätt		10 825 kr	10 862 kr
Sparande/kvm		302 kr	-31 kr
Räntekostnad i förhållande till intäkter		54,86 %	79,34 %
Räntetäckningsgrad		0,8	0,4
Föreningens räntekänslighet		12,831 %	13,057 %
Taxeringsvärde / kvm		27 535 kr	27 535 kr
Soliditet		79 %	77 %



Årsavgifter

Årsavgiften har höjts med 2,67% per 2026-01-01 vilket har meddelats i extra föreningsstämma 2025-09-02. Vi behöver hålla jämna steg med inflation och kostnadsökningar i samhället för att säkerställa föreningens resultat.

Eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
IB 2024-10-01	127 219 500	28 185 500	126 780	-719 462	-1 652 527
Överföring till fond för yttre underhåll			126 780		-126 780
Balanseras i ny räkning				-1 779 307	1 779 307
Årets resultat					-137 602
UB 2025-12-31	127 219 500	28 185 500	253 560	-2 498 769	- 137 602

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står:

Balanserat resultat	-2 498 769 kr
Årets vinst/förlust	<u>-137 602 kr</u>
Ansamlat resultat	-2 636 371 kr

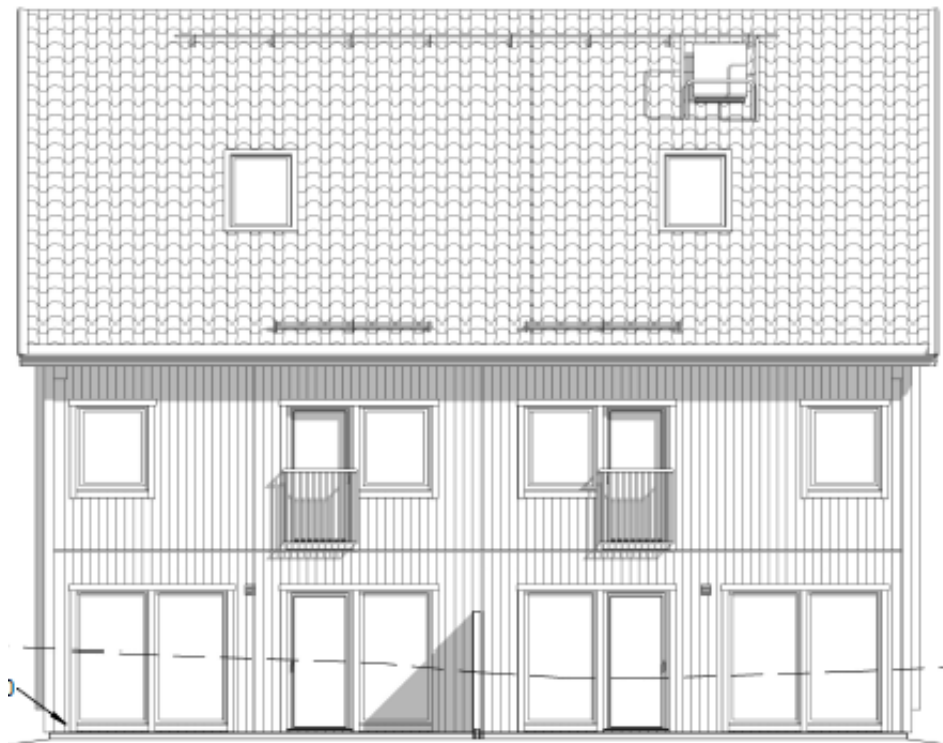
Styrelsen och ordföranden föreslår att ansamlade förluster -2 617 354 kr skall disponeras enligt följande:

Avsättning till yttre fond	250 000 kr
Balanseras i ny räkning	<u>-2 386 371 kr</u>
Summa disponerade medel	-2 636 371 kr

Resultatet av föreningens verksamhet samt dess ställning vid räkenskapsårets slut framgår av nedanstående resultat- och balansräkningar.

Resultaträkning i kr

Rörelsens intäkter	2024-10-01– 2025-12-31	2023-04-01– 2024-09-30
Årsavgifter	3 433 706	3 385 683
Övriga rörelseintäkter	97 999	5
	<u>3 531 706</u>	<u>3 385 688</u>
Rörelsens kostnader		
Vatten och avlopp	-243 112	-272 241
Renhållning	-124 181	-128 948
Reparation av gemensamma utrymmen	-	8 624
Snöröjning	-19 072	-13 836
Elkostnader	-35 170	-99 544
Försäkringar	-167 490	-216 649
Revision	-45 625	-203 875
Ekonomisk förvaltning	-63 698	-
Övriga kostnader	-141 235	-84 203
	<u>-839 583</u>	<u>-859 515</u>
Avskrivningar enligt plan		
Byggnader (not 1)	-1 162 725	-1 395 001
	<u>-1 162 725</u>	<u>-1 395 001</u>
Rörelseresultat	1 529 398	1 131 173
Finansiella intäkter och kostnader		
Ränteintäkter	1 375	1 671
Räntekostnader	-1 938 871	-2 785 371
	<u>-1 937 496</u>	<u>-2 783 700</u>
Resultat efter finansiella poster	-408 098	-1 652 527
Skatter		
Skatteintäkt	270 496	-
Årets resultat	-137 602	-1 652 527



Föreningen har 13 parhus

Balansräkning i kr

Tillgångar

2025-12-31

2024-09-30

Anläggningstillgångar

Byggnader	(not 1&2)	88 184 476		89 347 201	
Mark	(not 1&2)	<u>108 308 327</u>	<u>196 492 803</u>	<u>107 910 019</u>	<u>197 257 220</u>

Omsättningstillgångar

Kundfordringar		70 398		65 272	
Övriga fordringar		41 940		496 951	
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		35 862		50 911	
Kassa bank		<u>741 820</u>	<u>890 020</u>	<u>365 783</u>	<u>978 917</u>

Summa tillgångar

197 382 823

198 236 137

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		127 219 500		127 219 500	
Upplåtelseavgifter		28 185 500		28 185 500	
Fond för yttre underhåll		<u>253 560</u>	<u>155 658 560</u>	<u>126 780</u>	<u>155 531 780</u>

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		- 2 498 769		-719 462	
Årets resultat		<u>-137 602</u>	<u>-2 636 371</u>	<u>- 1 652 527</u>	<u>- 2 371 989</u>

Summa Eget kapital

153 022 189

153 159 791

Långfristiga skulder

Långfristig skuld till kreditinstitut	(not 3&4)	-	-	<u>44 208 340</u>	<u>44 208 340</u>
---------------------------------------	-----------	---	---	-------------------	-------------------

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder		4 428		233 665	
Skatteskuld		-		365 295	
Kortfristig skuld till kreditinstitut	(not 3&4)	44 058 340		-	
Övriga kortfristiga skulder		63 014		-	
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		<u>234 852</u>	<u>44 360 634</u>	<u>269 046</u>	<u>868 006</u>

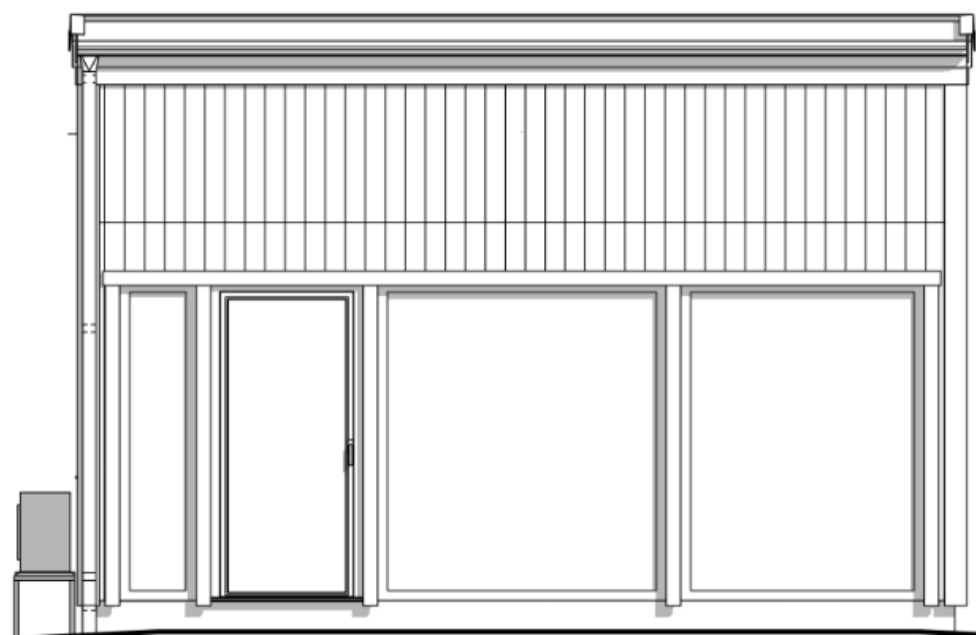
Summa eget kapital och skulder

197 382 823

198 236 137

Kassaflödesanalys i kr

	2024-25	2023-24
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 529 398	1 131 172
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 162 725	1 395 001
Skatter	270 496	-
Erhållen ränta	1 375	1 671
Erlagd ränta	<u>-1 938 871</u> <u>-504 275</u>	<u>- 2 785 371</u> <u>- 1 388 699</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 025 124	- 257 527
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning av rörelsefordringar	464 934	116 865 448
Ökning av rörelseskulder	<u>-565 713</u> <u>-100 779</u>	<u>- 12 811 007</u> <u>104 054 442</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten	924 345	103 796 915
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	<u>-398 308</u> <u>-398 308</u>	<u>- 147 832 159</u> <u>- 147 832 159</u>
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	-	44 208 340
Amortering av lån	<u>-150 000</u> <u>-150 000</u>	<u>-</u> <u>44 208 340</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-150 000	44 208 340
Årets kassaflöde	<u>376 037</u>	<u>173 096</u>
Finansiering av årets verksamhet		
Likvida medel vid årets början	365 783	192 687
Likvida medel vid årets slut	<u>741 820</u> <u>376 037</u>	<u>365 783</u> <u>173 096</u>



Föreningen har 12 studiohus

Noter till resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalysen

Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Fordringar

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

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Linjär avskrivningsmetod används. Följande avskrivningstid tillämpas:

Byggnader 100 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till vinstdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Not 1. Byggnader och Mark

Byggnader	2025-12-31	2024-09-30
Ingående anskaffningsvärde	93 018 321	6 184 895
Anskaffningsvärde genom fusion	-	86 833 426
Utgående anskaffningsvärde	93 018 321	93 018 321
Ingående ackumulerad avskrivningar	-3 671 120	- 123 698
Ackumulerad avskrivning genom fusion	-	- 2 152 421
2024 Årets avskrivning genom fusion	-	- 1 275 697
Årets avskrivningar	-1 162 725	- 119 304
Utgående ackumulerade avskrivningar	- 4 833 845	- 3 671 120
Redovisat värde - byggnader	88 184 476	89 347 201
Mark	2025-12-31	2024-09-30
Ingående anskaffningsvärde	107 910 019	5 332 601
Anskaffningsvärde genom fusion	-	102 577 418
Årets anskaffning	398 308	-
Utgående anskaffningsvärde	108 308 327	107 910 019
Redovisat värde - mark	108 308 327	107 910 019

Fastigheternas brandförsäkringsvärde är - fullvärde.



Not 2. Fastigheternas taxeringsvärden

Fastighet	Fastighetsbeteckning	Taxeringsvärde byggnad	Taxeringsvärde mark	Taxeringsvärde 2025	Taxeringsvärde 2024
1	Elddopet 53 (fd Södersättra 3:3)	6 602 000 kr	2 465 000 kr	9 067 000 kr	9 067 000 kr
2	Elddopet 52 (fd Södersättra 3:3)	6 171 000 kr	2 306 000 kr	8 477 000 kr	8 477 000 kr
3	Eldtången 24 (fd Södersättra 2:22)	6 602 000 kr	2 348 000 kr	8 950 000 kr	8 950 000 kr
4	Eldtången 23 (fd Södersättra 2:22)	6 657 000 kr	2 322 000 kr	8 979 000 kr	8 979 000 kr
5	Eldgallret 10 (fd Södersättra 2:49)	6 657 000 kr	2 383 000 kr	9 040 000 kr	9 040 000 kr
6	Eldgallret 11 (fd Södersättra 2:49)	6 602 000 kr	2 404 000 kr	9 006 000 kr	9 006 000 kr
7	Eldgallret 8	6 602 000 kr	2 340 000 kr	8 942 000 kr	8 942 000 kr
8	Eldsoppen 6	6 657 000 kr	2 321 000 kr	8 978 000 kr	8 978 000 kr
9	Eldsoppen 9	6 602 000 kr	2 324 000 kr	8 926 000 kr	8 926 000 kr
10	Eldvapnet 29	6 602 000 kr	2 403 000 kr	9 005 000 kr	9 005 000 kr
11	Eldprovet 4	6 631 000 kr	2 303 000 kr	8 934 000 kr	8 934 000 kr
12	Eldklotet 14 (fd Södersättra 3:10)	6 657 000 kr	2 343 000 kr	9 000 000 kr	9 000 000 kr
13	Eldklotet 15 (fd Södersättra 3:10)	6 657 000 kr	2 404 000 kr	9 061 000 kr	9 061 000 kr
Σ	Summa taxeringsvärde	85 699 000 kr	30 666 000 kr	116 365 000 kr	116 365 000 kr

Not 3. Skulder till kreditinstitut

2025-12-31

2024-09-30

SoliFast fastighetslån – långfristig del 3 år ¹⁾

-

44 208 340 (4,753%)

SoliFast fastighetslån – kortfristig del 3 år ¹⁾

44 058 340 (2,922%)

-

1) Lånet kan förlängas i samband med att lånet förfaller till betalning 2026-06-02

Not 4. Summa ställda säkerheter

#	Fastigheter	Ställda pantar	
		2024-10-01 - 2025-12-31	2023-04-01 - 2024-09-30
1	Elddopet 53 (fd Södersättra 3:3)	4 015 000 kr	4 015 000 kr
2	Elddopet 52 (fd Södersättra 3:3)	4 015 000 kr	4 015 000 kr
3	Eldtången 23 (fd Södersättra 2:22)	4 000 000 kr	4 000 000 kr
4	Eldtången 24 (fd Södersättra 2:22)	4 000 000 kr	4 000 000 kr
5	Eldgallret 10 (fd Södersättra 2:49)	4 015 000 kr	4 015 000 kr
6	Eldgallret 11 (fd Södersättra 2:49)	4 015 000 kr	4 015 000 kr
7	Eldgallret 8	4 015 000 kr	4 015 000 kr
8	Eldsoppen 6	4 015 000 kr	4 015 000 kr
9	Eldsoppen 9	4 015 000 kr	4 015 000 kr
10	Eldvapnet 29	4 015 000 kr	4 015 000 kr
11	Eldprovet 4	4 015 000 kr	4 015 000 kr
12	Eldklotet 14 (fd Södersättra 3:10)	4 015 000 kr	4 015 000 kr
13	Eldklotet 15 (fd Södersättra 3:10)	2 655 000 kr	2 655 000 kr
	Summa pantsättningar	50 805 000 kr	50 805 000 kr

Not 5. Nyckeltal

Årsavgift / kvm: Bostadsrätternas totala årsavgift dividerat med bostadsrätternas totala antal kvadratmeter ger årsavgiften per kvadratmeter för bostadsrätterna

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter: Bostadsrätternas totala årsavgift dividerat med föreningens totala intäkter antal ger årsavgiftens andel i % av föreningens totala intäkter exklusive vidarefakturerade direkt relaterade kostnader.

Skuldsättning / kvm: Föreningens totala banklån vid bokslutsdagen dividerat med föreningens totala kvadratmeter ger ett värde på belåningen per kvadratmeter.

Skuldsättningen per kvm upplåten med bostadsrätt: Föreningens totala banklån vid bokslutsdagen dividerat med bostadsrätternas totala kvadratmeter ger ett värde på belåningen per kvadratmeter bostadsrätt.

Som tumregel gäller att en förening som har upp till 5 000 kr i belåning per kvadratmeter är bra. Mellan 5 000 – 10 000 kr i belåning är okej och föreningar med mer än 10 000 kr i belåning är sämre.

Sparande/kvm: Sparandet är det som återstår när årets resultat plus avskrivningar plus/minus förändringar i det arbetande kapitalet samt investeringar har räknats bort. Detta belopp delas med bostadsrätternas yta i föreningen – vilket ger föreningens sparande per kvadratmeter.

Som riktvärden kan användas: Högt sparande är >301 kr/kvm; Måttligt till högt sparande är 201-300kr/kvm; Låg till måttligt sparande är 121-200 kr/kvm; Mycket lågt sparande är <120 kr/kvm

Räntekostnader i förhållande till föreningens intäkter: Årets totala banklåneränta divideras med föreningens totala intäkt från bostadsrätter och rörelselokaler. Detta nyckeltal är intressant då det visar hur intäkterna i föreningen fördelas mot dess skulder.

En tumregel är att föreningar med god ekonomi betalar <20% av sina intäkter i räntekostnader.

Räntetäckningsgrad: Rörelseresultatet efter avskrivningar + finansiella intäkter dividerat med finansiella kostnader. Nyckeltalet anger föreningens förmåga att betala de finansiella kostnaderna.

Fastighetsbolag och fastighetsförvaltning har i genomsnitt en räntetäckningsgrad på 5.5.

Föreningens räntekänslighet: Räntekänslighet mäts i hur många procent som årsavgifterna skulle behöva höjas om räntan på föreningens lån stiger med 1 procentenhet. *Ju lägre siffra – desto bättre.*

Taxeringsvärde / kvm: Fastighetens totala taxeringsvärde för bostäder, lokaler och tomtmark dividerat på den totala ytan bostäder samt rörelselokaler.

Soliditet: Ett finansiellt nyckeltal som anger hur stor andel av de totala tillgångarna är finansierade med bundet och fritt eget kapital.

De tillgångar som inte är finansierade med eget kapital finansieras med lån, också kallat främmande kapital.

Bostadsrättsföreningen har inte haft några anställda. Inga löner eller andra ersättningar har utbetalats.

Årets föreningsstämma kommer att hållas den 17 mars 2026

Bostadsrättsföreningen Väsjögläntans årsredovisning för räkenskapsåret 2024-10-01 – 2025-12-31 är upprättad 2026-01-27.

Sollentuna den 12 februari 2026



Björn Kristiansson
Styrelsens ordförande

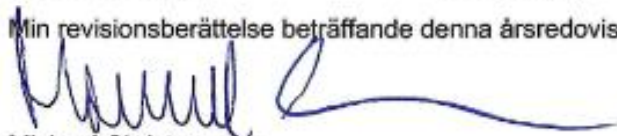


Jonathan Åkerlund
Vice ordförande



Malin Packendorff O'Konor
Sekreterare

Min revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits den 13/2-2026



Michael Christensson
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Väsjögläntan, org.nr 769640-2234

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Väsjögläntan för räkenskapsåret 2024-10-01-2025-12-31. 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 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.

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 på fel. 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 på fel, 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 fel 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 på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för

Sonora | Revision

mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, 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 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 Bostadsrättsföreningen VäsjoGläntan för räkenskapsåret 2024-10-01—2025-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Jag tillstyrker att föreningsstämman hanterar 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.

Sonora | Revision

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.

Stockholm den 13 februari 2026



Michael Christensson
Auktoriserad revisor