

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Vrå
769640-4495

Räkenskapsåret
2024-09-01 - 2025-08-31

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Vrå får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024-09-01 - 2025-08-31.

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Upplåtelse får även omfatta mark och terrasser som ligger i anslutning till föreningens hus, om mark eller terrass ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningen är privatbostadsföretag (en äkta bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

Föreningen har sitt säte i KNIVSTA.

Medlemsinformation

Föreningen äger fastighet Knivsta Vrå 1:795, Knivsta Vrå 1:796, Knivsta Vrå 1:797, Knivsta Vrå 1:798, Knivsta Vrå 1:799 och Knivsta Vrå 1:800.

Föreningen består av 6 st parhus. Total boarea i föreningen är 1752 kvm.

Föreningens Ekonomiska plan registrerades hos Bolagsverket 2022-12-19.

Arbete med att upprätta underhållsplan pågår.

Föreningen är inte en del av någon samfällighet.

Styrelsen:

Jakob Lundman Styrelseordförande

Per Björklund Styrelseledamot

Hauke Hopstadius Styrelseledamot

Sanna Gustafsson Styrelseledamot

Magnus Hedin Auktoriserad revisor

2 st överlåtelse har skett under året.

Antalet medlemmar IB: 24 st

Antalet medlemmar UB: 22 st

Ekonomisk förvaltning:

Hellström och Hejlm Revision AB

Föreningen är befriad från fastighetsskatt i 15 år från färdigställandet.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024/25	2023/24	2022/23
Nettoomsättning	703	703	188
Resultat efter finansiella poster	-340	-513	10
Soliditet (%)	70,0	69,5	71,1
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	401	401	106
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	12 042	12 104	12 000
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	12 042	12 104	12 000
Sparande per kvm (kr/kvm)	100	-1	54
Räntekänslighet (%)	30,2	30,2	120,0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	58	52	13
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	59,9	56,9	75,2

Upplysning vid förlust

Förlusten för året beror främst på avskrivningar på föreningens byggnader i enlighet med det redovisningsregelverk som föreningen förhåller sig till. Dessa kostnader påverkar inte kassaflödet och således heller inte årsavgifterna eller föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

I beräkning nyckeltal sparande per kvm har inte räntegaranti återlagts.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	51 640 000		10 133	-512 993	51 137 140
Disposition av föregående års resultat:		140 160	-653 153	512 993	0
Årets resultat				-339 693	-339 693
Belopp vid årets utgång	51 640 000	140 160	-643 020	-339 693	50 797 447

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-643 020
årets förlust	-339 693
	-982 713

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	140 160
i ny räkning överföres	-1 122 873
	-982 713

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

Resultaträkning

	Not	2024-09-01 -2025-08-31	2023-09-01 -2024-08-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	703 325	703 152
Övriga rörelseintäkter	3	470 640	532 800
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 173 965	1 235 952
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	4	-250 409	-242 742
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-515 562	-511 600
Summa rörelsekostnader		-765 971	-754 342
Rörelseresultat		407 994	481 610
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		20 794	7 988
Räntekostnader och liknande resultatposter		-768 481	-1 002 591
Summa finansiella poster		-747 687	-994 603
Resultat efter finansiella poster		-339 693	-512 993
Resultat före skatt		-339 693	-512 993
Årets resultat		-339 693	-512 993

Balansräkning	Not	2025-08-31	2024-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	71 799 425	72 314 987
Summa materiella anläggningstillgångar		71 799 425	72 314 987
Summa anläggningstillgångar		71 799 425	72 314 987
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		29 624	14 975
Övriga fordringar		99	0
Summa kortfristiga fordringar		29 723	14 975
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		729 602	1 269 635
Summa kassa och bank		729 602	1 269 635
Summa omsättningstillgångar		759 325	1 284 610
SUMMA TILLGÅNGAR		72 558 750	73 599 597

Balansräkning	Not	2025-08-31	2024-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		51 640 000	51 640 000
Fond för yttre underhåll		140 160	0
Summa bundet eget kapital		51 780 160	51 640 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-643 020	10 133
Årets resultat		-339 693	-512 993
Summa fritt eget kapital		-982 713	-502 860
Summa eget kapital		50 797 447	51 137 140
Långfristiga skulder	6		
Övriga skulder till kreditinstitut		21 508 737	21 646 946
Summa långfristiga skulder		21 508 737	21 646 946
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		106 560	106 560
Leverantörsskulder		23 436	15 809
Skatteskulder		0	57 410
Övriga skulder		0	470 640
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		122 570	165 092
Summa kortfristiga skulder		252 566	815 511
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		72 558 750	73 599 597

Kassaflödesanalys	Not	2024-09-01 -2025-08-31	2023-09-01 -2024-08-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-339 693	-512 993
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		515 562	511 600
Betald inkomstskatt		-57 509	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		118 360	-1 393
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-14 649	-4 883
Förändring av kortfristiga fordringar		0	4 395 000
Förändring av leverantörsskulder		7 627	-4 418
Förändring av kortfristiga skulder		-513 161	-1 541 101
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-401 823	2 843 205
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		0	-5 179 031
Kassaflöde från investeringsverksamheten		0	-5 179 031
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		-138 210	3 019 665
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-138 210	3 019 665
Årets kassaflöde		-540 033	683 839
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		1 269 635	585 796
Likvida medel vid årets slut		729 602	1 269 635

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader 100 år

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Soliditet (%)

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

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

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

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

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

Sparande per kvm (kr/kvm)

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

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

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

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Not 2 Nettoomsättning

	2024-09-01 -2025-08-31	2023-09-01 -2024-08-31
Årsavgifter bostäder	703 325 703 325	703 152 703 152

I föreningens årsavgifter ingår vatten och sophämtning.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-09-01 -2025-08-31	2023-09-01 -2024-08-31
Räntegaranti	470 640 470 640	532 800 532 800

Räntegarantin helt utnyttjad.

Not 4 Övriga externa kostnader

	2024-09-01 -2025-08-31	2023-09-01 -2024-08-31
Städning och renhållning	48 794	46 968
Vatten och avlopp	100 774	91 173
Redovisningstjänster	69 795	81 881
Bankkostnader	4 424	3 225
Försäkring	25 099	19 495
Programvaror	1 523	0
	250 409	242 742

Not 5 Byggnader och mark

	2025-08-31	2024-08-31
Ingående anskaffningsvärden	72 913 000	67 733 969
Inköp		5 179 031
Omklassificeringar		0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	72 913 000	72 913 000
Ingående avskrivningar	-598 013	-86 413
Årets avskrivningar	-515 562	-511 600
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 113 575	-598 013
Utgående redovisat värde	71 799 425	72 314 987

Not 6 Långfristiga skulder

			2025-08-31	2024-08-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen			20 566 080	20 672 640
			20 566 080	20 672 640
Låneförteckning	Räntesats	Omförhandling		
5 274 720	2,51%	260730		
5 274 720	2,56%	270730		
5 274 720	2,74%	280730		
5 274 720	2,84%	290730		

Lån som ska betalas senare än 12 månader från bokslutsdagen och lån som förväntas förnyas eller förlängas inom 12 månader från bokslutsdagen klassificeras som långfristiga med hänsyn till rättvisande bild av företagets ställning enligt ÅRL.

Årsredovisningen beslutades 260112

Knivsta

Underskriven den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Jakob Lundman
Ordförande

Per Björklund

Hauke Hopstadius

Sanna Gustafsson

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

Magnus Hedin
Auktoriserad revisor

Följande handlingar har undertecknats den 2 februari 2026



BRF Vrå ÅR 250831.pdf

(130274 byte)

SHA-512: d7994fd41dc95ad820b3da9b24493c1628a11
3174e79520a6d6bcd8c46ed8a7bc1307833628bca1169e
1987f0b4e3237af11fbdfbd461fca9c3aef7cfe820d5c

Underskrifter

2026-01-30 10:22:54 (CET)



Hauke Hopstadius

hauke.hopstadius@hotmail.com
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-01-28 11:56:36 (CET)



Jakob Sebastian Lundman

lundmanjakob@gmail.com
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-01-26 13:25:25 (CET)



Per Björklund

per.bjorklund@hotmail.se
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-01-25 20:23:43 (CET)



Sanna Maria Gustafsson

gustafsson-sanna@hotmail.com
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-02-02 11:24:46 (CET)



Magnus Hedin

magnus.hedin@hhrevision.se
Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



BRF Vrå ÅR 250831

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:

89ade6b6e2a40ffd81dabc1029f5277c2e301a4c758608cd0f17d4ac7d24e348ddc66b17cb252b65c86b7bbfdd2cfc92c4eb8fb050640fad263fbfb5a60fa497



Om detta kvitto

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