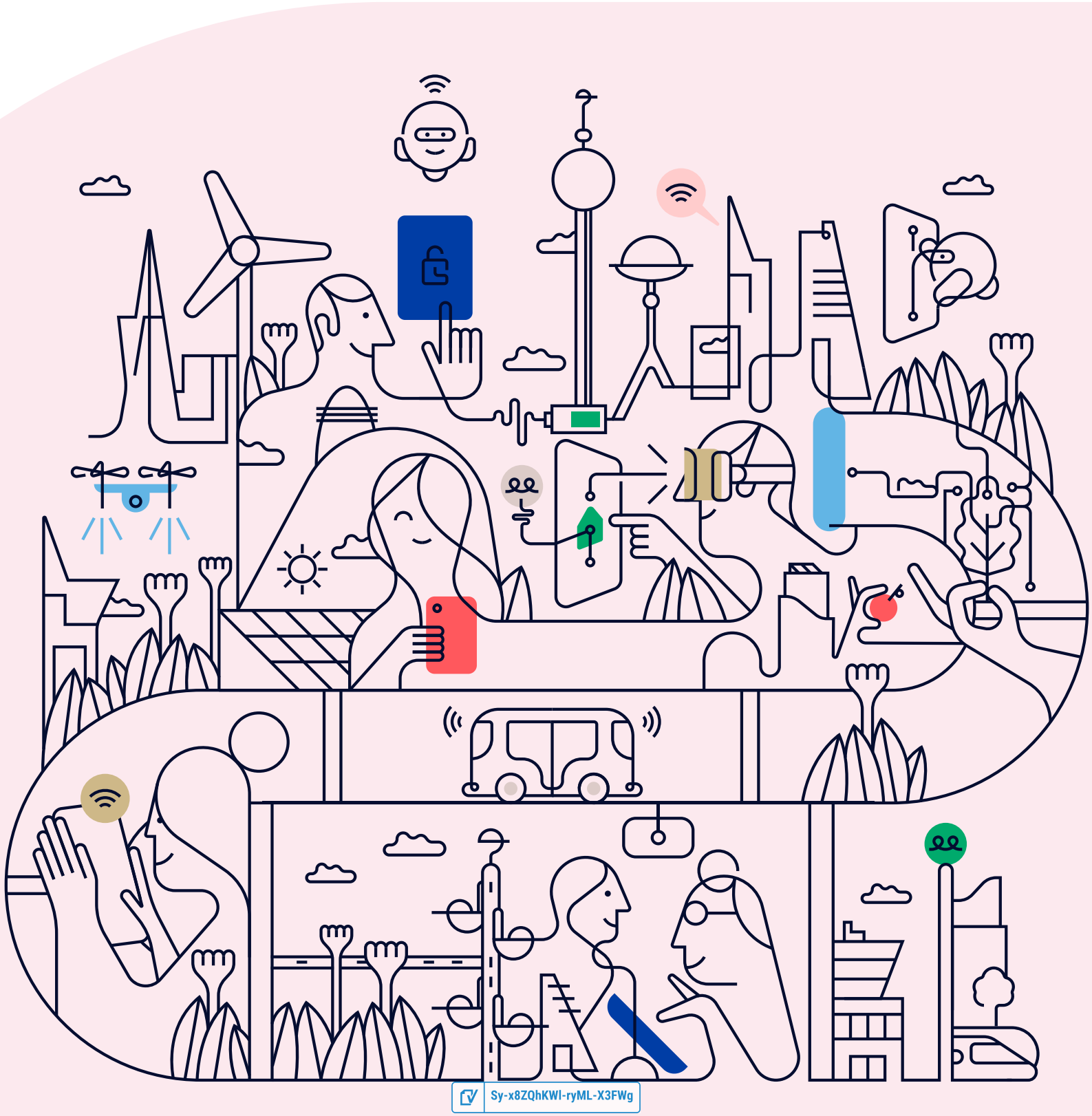
2025
Årsredovisning

Brf Väsbyslottet



Sy-x8ZQhKWI-ryML-X3FWg

Välkommen till årsredovisningen för Brf Väsbyslottet

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen ..... s. 1
Förvaltningsberättelse ..... s. 1
Resultaträkning ..... s. 1
Balansräkning ..... s. 1
Kassaflödesanalys ..... s. 1
Noter ..... s. 1
Giltighet ..... s. 1

Förvaltningsberättelse ..... s. 2
Verksamheten ..... s. 2
Medlemsinformation ..... s. 4
Flerårsöversikt ..... s. 5
Upplysning vid förlust ..... s. 6
Förändringar i eget kapital ..... s. 6
Resultatdisposition ..... s. 6

Resultaträkning ..... s. 7

Balansräkning ..... s. 8

Kassaflödesanalys ..... s. 10

Noter ..... s. 11

Underskrifter ..... s. 16

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Brf Väsbyslottet intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på ordinarie föreningsstämma den 2026-05-10. Föreningsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till hur förlusten ska fördelas.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

_____

Ort och datum

_____

Underskrift

_____

Namnförtydligande

Sy-x8ZQhKWl-ryML-X3FWg

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Sy-x8ZQhKWl-ryML-X3FWg

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att att äga och förvalta fastigheten Hammarby 1:4 i Upplands Väsby kommun, för att åt sina medlemmar upplåta bostäder med nyttjanderätt för obegränsad tid.

Föreningen har sitt säte i Upplands Väsby.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2010-11-03. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2011-03-25 och nuvarande stadgar registrerades 2010-11-03 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Hammarby 1:4	2011	Upplands väsby

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Länsförsäkringar Stockholm

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1950 och består av 1 flerbostadshus.

Värdeåret är 1950.

Föreningen har 23 bostadsrätter om totalt 835 kvm, gemensamhetsytor om 130 kvm i källaren samt 76 kvm garage. Byggnadernas totalyta är 1 041 kvm.

Styrelsens sammansättning

Cecilia Helena Gibson	Ordförande
Emma Cedergren	Styrelseledamot
Martin Eriksson	Styrelseledamot
Oliver Krohn Ginart	Styrelseledamot
Samuel Gustafsson	Suppleant

Valberedning

Ferangiz Yeganeh

Johanna Pilflod

Sy-x8ZQhKWl-ryML-X3FWg

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

Andreas Holman Revisor Kungsbron Borevision

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-15.

Extra föreningsstämma hölls 2025-04-17. Rösta ut föregående styrelse.

Extra föreningsstämma hölls 2025-10-26. Stadgeändring.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

Utförda historiska underhåll

2017	Besiktning av hela fastigheten
2020	Ny fjärrvärmecentral
2021	Fuktsanering källare - Pågår fortfarande
2021-2022	Dränering av huset
2025	Renovering av lokal i källare, även byte av toalettstol och handfat
2025-2026	Stambyte av grunden

Planerade underhåll

2025-2026	Relining av avloppsstammar Källarplan

Avtal med leverantörer

	Bostadsrätterna ekonomisk förening
	Eon kundsupport
Ekonomisk förvaltare	SBC Sveriges bostadsrättscentrum AB
Energibolag	Stockholm Exergi AB
Internet/Tv leverantör	Tele2 Sverige AB
Jour	Securitas sverige AB
Lån	Swedbank hypotek AB
Revisor	Kungsbron Borevision
Sophämtning och hyra av parkering	Upplands väsby kommun
Städning av trapphus	AMK Städservice

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Styrelsen har arbetat aktivt tillsammans med Fenix att reducera kostnadsnivån genom effektivisering av den dagliga driften samt översyn av bland annat värmesystemet. Räntekostnaderna har minskat till följd av lägre marknadsräntor samt att föreningens lån har flyttats till Nordea, vilket har gett lägre räntor och förbättrade villkor.

Det överskott som verksamheten genererat har använts för att minska föreningens skuldsättning. Föreningen har även under året sålt en hyresrätt, vilket har stärkt föreningens likviditet och ytterligare förbättrat den finansiella ställningen.

Parallellt har elavgiften justerats för att bättre spegla föreningens faktiska elkostnader. Framöver kommer föreningen även att kunna göra avdrag för en del av ingående moms kopplat till uthyrning av lokaler till externa hyresgäster, vilket ytterligare stärker det ekonomiska utfallet.

Mot denna bakgrund är styrelsen beslutsam att fortsätta denna positiva utveckling tillsammans med Fenix och arbetar aktivt för att ytterligare stärka föreningens ekonomi inför de kommande åren samt säkerställa en långsiktigt välskött fastighet.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-04-01 med 10%.

Förändringar i avtal

Ny ekonomisk förvaltare Fenix AB

Övriga uppgifter

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 23 st. Tillkommande medlemmar under året var 7 och avgående medlemmar under året var 5. Vid räkenskapsårets slut fanns det 25 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 4 överlåtelser.

Sy-x8ZQhKWl-ryML-X3FWg

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 254 337	1 018 535	1 010 681	1 062 546
Resultat efter fin. poster	-117 872	-379 409	-58 823	-1 689 819
Soliditet (%)	53	50	51	52
Yttre fond	103 209	69 348	34 674	163 676
Taxeringsvärde	11 287 000	11 558 000	11 558 000	11 558 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 371	1 265	1 197	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	91,0	92,9	81,0	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	11 610	13 156	13 156	13 156
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	9 312	11 786	11 786	11 786
Sparande / kvm totalyta, kr	60	-300	23	-861
Elkostnad / kvm totalyta, kr	124	170	131	129
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	221	285	223	205
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	71	112	66	63
Energikostnad / kvm totalyta, kr	415	567	420	397
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,35	4,43	2,47	1,39
Räntekänslighet (%)	8,47	10,40	10,99	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.
Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.
Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.
Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.
Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.
Kostnader för el (totalt 119 625 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.
Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Sy-x8ZQhKWl-ryML-X3FWg

Upplysning vid förlust

Brf Väsbyslottet redovisar ett negativt resultat om –117 872 kr för räkenskapsåret 2025. Förlusten beror främst på konstaterade kundförluster och kostnader kopplade till obetalda avgifter från en medlem, samt planerat underhåll som kostnadsförts under året. Rörelseresultatet är positivt och nettoomsättningen har ökat. Under året har föreningen sålt en bostadsrätt för 1120 000kr samt höjt årsavgifterna med 10 %, vilket stärker intäktssidan framåt. Föreningen har dessutom löpande intäkter från två garageplatser uthyrda till utomstående samt en lokal som bedöms kunna hyras ut inom kort, vilket förväntas förbättra ekonomin framöver.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	12 144 500	-	839 500	12 984 000
Upplåtelseavgifter	11 800	-	325 000	336 800
Fond, yttre underhåll	69 348	0	33 861	103 209
Balanserat resultat	-1 513 037	-379 409	-33 861	-1 926 307
Årets resultat	-379 409	379 409	-117 872	-117 872
Eget kapital	**10 333 202**	**0**	**1 046 628**	**11 379 830**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 892 446
Årets resultat	-117 872
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-33 861
Totalt	**-2 044 179**
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Av fond för yttre underhåll ianspråktas	101 625
Balanseras i ny räkning	**-1 942 554**

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Sy-x8ZQhKWl-ryML-X3FWg

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 254 337	1 018 535
Övriga rörelseintäkter	3	2 828	0
Summa rörelseintäkter		**1 257 165**	**1 018 535**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-749 508	-678 671
Övriga externa kostnader	9	-318 662	-186 831
Personalkostnader	10	0	-13 517
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-78 240	-78 240
Summa rörelsekostnader		**-1 146 410**	**-957 259**
RÖRELSERESULTAT		**110 755**	**61 276**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		3 457	1
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-232 084	-440 687
Summa finansiella poster		**-228 627**	**-440 686**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**-117 872**	**-379 409**
ÅRETS RESULTAT		**-117 872**	**-379 409**

Sy-x8ZQhKWl-ryML-X3FWg

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 17	20 466 021	20 544 261
Summa materiella anläggningstillgångar		**20 466 021**	**20 544 261**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**20 466 021**	**20 544 261**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		0	42 880
Övriga fordringar	13	839 493	72 560
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	28 065	30 584
Summa kortfristiga fordringar		**867 558**	**146 024**
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 797	76
Summa kassa och bank		**1 797**	**76**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**869 355**	**146 100**
SUMMA TILLGÅNGAR		**21 335 376**	**20 690 361**

Sy-x8ZQhKWl-ryML-X3FWg

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		13 320 800	12 156 300
Fond för yttre underhåll		103 209	69 348
Summa bundet eget kapital		**13 424 009**	**12 225 648**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 926 307	-1 513 037
Årets resultat		-117 872	-379 409
Summa fritt eget kapital		**-2 044 179**	**-1 892 446**
SUMMA EGET KAPITAL		**11 379 830**	**10 333 202**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	6 663 294	0
Summa långfristiga skulder		**6 663 294**	**0**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	3 031 000	9 841 000
Leverantörsskulder		73 974	183 959
Skatteskulder		69 620	69 348
Övriga kortfristiga skulder		68 545	12 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	49 114	250 853
Summa kortfristiga skulder		**3 292 253**	**10 357 160**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**21 335 376**	**20 690 361**

Sy-x8ZQhKWl-ryML-X3FWg

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	**110 755**	**61 276**
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	78 240	78 240
	188 995	**139 516**
Erhållen ränta	3 457	1
Erlagd ränta	-295 942	-370 730
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**-103 490**	**-231 212**
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	87 243	-45 674
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-191 049	124 759
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**-207 296**	**-152 128**
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**0**	**0**
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	1 164 500	0
Amortering av lån	-146 706	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	**1 017 794**	**0**
ÅRETS KASSAFLÖDE	**810 498**	**-152 128**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	**30 791**	**182 919**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	**841 289**	**30 791**

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Sy-x8ZQhKWl-ryML-X3FWg

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Väsbyslottet är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för el, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,50 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

Sy-x8ZQhKWl-ryML-X3FWg

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	1 026 363	843 972
Hyresintäkter garage	35 600	33 600
Hyresintäkter garage, moms	25 000	0
Hyresintäkter p-plats	39 517	38 000
El	119 625	99 000
Dröjsmålsränta	0	705
Pantsättningsavgift	1 764	0
Överlåtelseavgift	5 880	2 866
Administrativ avgift	588	392
Summa	**1 254 337**	**1 018 535**

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga intäkter	2 828	0
Summa	**2 828**	**0**

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	4 755	0
Städning enligt avtal	22 340	71 345
Besiktningar	0	5 000
Gårdkostnader	5 423	0
Förbrukningsmaterial	897	0
Summa	**33 415**	**76 345**

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Tvättstuga	1 826	9 099
Dörrar och lås/porttele	1 588	0
Elinstallationer	5 133	0
Summa	**8 547**	**9 099**

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Tvättstuga	101 625	0
Summa	**101 625**	**0**

Sy-x8ZQhKWl-ryML-X3FWg

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	129 035	142 038
Uppvärmning	229 746	238 006
Vatten	73 442	93 475
Sophämtning/renhållning	67 606	39 521
Grovsopor	7 164	0
Summa	**506 993**	**513 040**

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	24 271	20 160
Markhyra/vägavgift/avgälder	8 525	0
Kabel-TV	31 186	25 353
Fastighetsskatt	34 946	34 674
Summa	**98 928**	**80 187**

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Juridiska åtgärder	14 501	0
Inkassokostnader	6 832	3 990
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	71 198	0
Revisionsarvoden extern revisor	31 250	53 125
Styrelseomkostnader	1 700	0
Föreningskostnader	3 852	0
Förvaltningsarvode enl avtal	68 688	65 901
Överlåtelsekostnad	8 232	4 012
Pantsättningskostnad	2 646	0
Övriga förvaltningsarvoden	16 469	0
Korttidsinventarier	4 490	0
Administration	61 391	52 928
Konsultkostnader	22 634	6 875
Bostadsrätterna Sverige	4 780	0
Summa	**318 662**	**186 831**

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	0	10 286
Arbetsgivaravgifter	0	3 231
Summa	**0**	**13 517**

Sy-x8ZQhKWl-ryML-X3FWg

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	229 837	436 404
Dröjsmålsränta	1 755	4 283
Övriga räntekostnader	492	0
Summa	**232 084**	**440 687**

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	21 573 205	21 573 205
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**21 573 205**	**21 573 205**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-1 028 944	-950 704
Årets avskrivning	-78 240	-78 240
Utgående ackumulerad avskrivning	**-1 107 184**	**-1 028 944**
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	**20 466 021**	**20 544 261**
I utgående restvärde ingår mark med	*5 925 800*	*5 925 800*
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	8 155 000	7 800 000
Taxeringsvärde mark	3 132 000	3 758 000
Summa	**11 287 000**	**11 558 000**

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	1	41 845
Transaktionskonto	209 657	30 648
Borgo räntekonto	629 835	66
Summa	**839 493**	**72 560**

Sy-x8ZQhKWl-ryML-X3FWg

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	18 309	13 305
Förutbet fast skötsel	0	4 755
Förutbet försäkr premier	4 048	4 031
Förutbet kabel-TV	5 708	8 493
Summa	**28 065**	**30 584**

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors-ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Swedbank hypotek AB	2025-01-28	4,10 %	0	810 000
Swedbank hypotek AB	2025-03-28	3,84 %	0	3 000 000
Swedbank hypotek AB	2025-03-28	3,84 %	0	3 000 000
Swedbank hypotek AB	2025-12-22	1,43 %	0	3 031 000
Nordea Hypotek AB	2026-03-22	2,32 %	3 031 000	0
Nordea Hypotek AB	2027-12-15	2,80 %	6 663 294	0
Summa			**9 694 294**	**9 841 000**
Varav kortfristig del			3 031 000	9 841 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 9 694 294 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	1 648	50 600
Uppl kostn el	11 885	13 910
Uppl kostnad Värme	29 482	27 872
Uppl kostn räntor	6 099	69 957
Förutbet hyror/avgifter	0	88 514
Summa	**49 114**	**250 853**

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	9 841 000	9 841 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Sy-x8ZQhKWl-ryML-X3FWg

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-07.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Upplands Väsby

Cecilia Helena Gibson
Ordförande

Emma Cedergren
Styrelseledamot

Martin Eriksson
Styrelseledamot

Oliver Krohn Ginart
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Kungsbron Borevision
Andreas Holman
Revisor

Sy-x8ZQhKWl-ryML-X3FWg



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
18.03.2026 10:46

SENT BY OWNER:
SBC Digital signering · 09.03.2026 11:30

DOCUMENT ID:
ryML-X3FWg

ENVELOPE ID:
Sy-x8ZQhKWl-ryML-X3FWg

DOCUMENT NAME:
Brf Väsbyslottet, 769622-2764 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf
18 pages

SHA-512:
3e78b12114d7b1b645f7aeab50a3d256df3ffcfa8c1db70fa7358b156a3ba614e975b631fa887316a244c34b1fc8a39be5ed18c0b0d23d3ceca2e2576553e1c3

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
1. Cecilia Helena Gibson	**Signed**	**09.03.2026 15:36**	**eID**	**Swedish BankID**
litensvartc@hotmail.com	Authenticated	09.03.2026 15:35	Low	IP: 83.254.193.163
2. OLIVER KROHN GINART	**Signed**	**09.03.2026 15:51**	**eID**	**Swedish BankID**
oliverkrohnginart@gmail.com	Authenticated	09.03.2026 15:50	Low	IP: 83.254.25.88
3. EMMA CEDERGREN	**Signed**	**09.03.2026 17:16**	**eID**	**Swedish BankID**
cedergren83@gmail.com	Authenticated	09.03.2026 17:16	Low	IP: 83.254.195.235
4. Martin Lars Eriksson	**Signed**	**13.03.2026 10:01**	**eID**	**Swedish BankID**
martinericson10@gmail.com	Authenticated	13.03.2026 09:31	Low	IP: 31.40.213.115
5. Andreas Mats Jacob Holman	**Signed**	**18.03.2026 10:46**	**eID**	**Swedish BankID**
andreas.holman@kungsbronborevision.se	Authenticated	18.03.2026 10:45	Low	IP: 83.191.125.219

* 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

PAdES sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Väsbyslottet

Org.nr 769622-2764

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Väsbyslottet för år 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Väsbyslottets 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.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standard on Auditing för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (ISA för LCE) 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 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 för LCE 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 för LCE 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.

ByIlUWX2KZe-ByMlUbX3Fbe

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Väsbyslottet för år 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 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 dag som framgår av min elektroniska underskrift

Andreas Holman
Kungsbron Borevision AB
Av föreningen vald revisor

ByIlUWX2KZe-ByMlUbX3Fbe

Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
18.03.2026 10:47

SENT BY OWNER:
SBC Digital signering · 09.03.2026 11:30

DOCUMENT ID:
ByMlUbX3Fbe

ENVELOPE ID:
ByllUWX2KZe-ByMlUbX3Fbe

DOCUMENT NAME:
Revisionsberättelse Bostadsrättsföreningen Väsbyslotte t 2025-12-31.pdf
2 pages

SHA-512:
0d9a1ca1cd28d669fea559587ca368ab8de381f0d52660da66d322e95bbe63550ce8b6c747cb0f5d17e4d0f743bee9b388b0c2efd403ce5b24fee1fb238d9f3c

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. **Andreas Mats Jacob Holman**	**Signed**	**18.03.2026 10:47**	**eID**	**Swedish BankID**
andreas.holman@kungsbronborevision.se	Authenticated	18.03.2026 10:46	Low	IP: 83.191.125.219

* 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

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

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

PAdES sealed