Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen SmedbyIII

769616-7662

Räkenskapsåret

2025

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/b55030de-787b-48b1-9eda-42884c09a788
visma sign
www.vismasign.com

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen SmedbyIII får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

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

Information om verksamheten
Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Upplands Väsby.

Registreringsdatum
Bostadsrättsföreningen registrerades 2007-06-05. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2009-05-20 och nuvarande stadgar registrerades 2019-08-13 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 fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning

Hammarby-Smedby 1:438	Byggnader inkl mark, samt bilplatser Ryttargatan
Hammarby-Smedby 1:440	Bilplatser Galoppgatan 89 (mitt emot G 58)
Hammarby-Smedby 1:447	Bilplatser Galoppgatan 86 (mitt emot G28)
Hammarby-Smedby 1:449	Bilplatser Galoppgatan 83 (längs G1-6)

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Brandkontoret och Anticimex from 2025-06-01. Innan dess var föreningen försäkrad hos Trygg Hansa och Rentokil/Nomor.
I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor
Värdeåret är 1982.
Föreningen har 22 hyreslägenheter och 162 bostadsrätter om totalt 14 547 kvm 24 lokaler och 2 bostadsrättslokaler om totalt 2 854 kvm. Byggnadernas totalyta är 17401 kvm.

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/b55030de-787b-48b1-9eda-42884c09a788
visma sign
www.vismasign.com

Styrelsen och övriga funktionärer

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Ewa Hopstadius	Ordförande
Andreas Lundberg	Ledamot
Emma-Sofi Modigh	Ledamot
Inger Jakobsson	Ledamot
Mattias Olsson	Ledamot
Vassili Larsson	Ledamot
Sara Bahrman	Ledamot

Styrelsesuppleanter

Johnny Wahlberg, Erik Korsell och Robert Roberg.

Valberedning

Johnny Wahlberg

Internrevisor/Medlemsrevisor

Föreningsstämman valde Marthina Wahlberg till lekmannarevisor för verksamhetsåret. Det har därefter uppmärksammats att jävsförhållande föreligger enligt lagen om ekonomiska föreningar då revisorn är närstående till styrelsesuppleant. Lekmannarevisorn har därför inte deltagit i revisionen och ingen revisionsberättelse avges från denne.

Revisorer

Namn	Byrå
Rikard Moosberg	Carlstedt & Lindh AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-30.
Styrelsen har under verksamhetsåret haft 14 protokollförda sammanträden.

Underhåll

Underhållsplanen uppdaterades 2025

2023	Stamspolning
2022-2023	Fasadarbeten
2021	Rengöring Ventilationen Majsangruppen
2020	Panelbyte Ryttargatan 280-305, och Galoppgatan 21-32
2020	Ventilationsbyte Bollhallen
2020	Installation av laddstolpar
2020	Ny tvättstuga tagen i bruk
2020	Terrassrenovering Galoppgatan 50, 52, 81 och Ryttargatan 281A
2017-2002	Takbyte på samtliga lägenheter och lokaler

Avtal

Ekonomisk förvaltning	Fenix Ekonomi AB
Fastighet och teknik	Fenix Fastighet AB
TV, bredband, telefoni	Tele2
Fjärrvärme	Stockholm Exergi
Värmestyrning	Kiona tom 2025-12-31
Värmestyrning	Stockholm Exergi from 2026-04

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/b55030de-787b-48b1-9eda-42884c09a788
visma sign
www.vismasign.com

Övrig verksamhetsinformation

- Robert Roberg avgick som ledamot styrelsen i samband med årsstämman och ersattes av Sara Bahrman.

- Nya medlemmar i föreningen har hälsats välkomna på Öppet Hus, bland annat med en genomgång av vår Boendepärm.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 225 st. Tillkommande medlemmar under året var 22 och avgående medlemmar under året var 24. Vid räkenskapsårets slut fanns det 223 medlemmar i föreningen. Det har under året ske 13 överlåtelser.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Nordea har övertagit hälften av föreningens lån.

- Hyresförhandling har genomförts med Hyresgästföreningen, vilket resulterade i en hyreshöjning om 5,7 % samt ett värmetillägg om 110 kr från och med 2025.

- Expeditionsavgift har införts för avtal avseende bilplats, MC-plats och förråd.

- En mindre hyreshöjning för bil- och MC-platser har beslutats, men har tills vidare pausats med anledning av osäkerhet kring momsfrågan.

- Två hyresrätter blev vakanta under året efter egen uppsägning. Båda lägenheterna lämnades med kvarlämnat bohag. Efter att lagstadgad tid förflutit har renovering påbörjats. Lägenheterna beräknas kunna säljas under våren/sommaren 2026.

- Hyresavtalet för pizzerian sades upp under 2024. Lokalen annonserades därefter ut som restauranglokal och tre intressenter anmälde sitt intresse. Avtal tecknades med nya hyresgäster som öppnade verksamheten under våren 2025. Dessa hyresgäster sades dock upp inför årsskiftet 2025/2026.

- I början av 2025 inträffade ett antal skador till följd av läckande avloppsstammar. Föreningen beslutade att genomföra filmning av stammarna. Resultatet visade inget akut behov av stambyte. Efter kalkylering beslutades att påbörja relining av de stående stammarna. Åtgärden bedöms kunna genomföras inom ordinarie budget under en period om cirka sju år.

- Föreningen har inte haft något försäkringsärende under 2025.

- Till följd av den förbättrade ekonomin under 2025 har Brf Smedby 3 förbättrat sin ranking hos mäklare.

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/b55030de-787b-48b1-9eda-42884c09a788
visma sign
www.vismasign.com

Ekonomi

Föreningens ekonomi har stärkts under året genom förbättrat resultat, fortsatt amortering och ett positivt kassaflöde. De senaste årens ökade kostnader för räntor, energi och vatten har påverkat föreningen, men genom aktiv kostnadskontroll och strukturerad ekonomistyrning har situationen förbättrats.

Styrelsen följer löpande kostnader, finansiering och underhållsbehov med målsättningen att säkerställa en stabil och hållbar ekonomi över tid.

Fastigheten blir samtidigt äldre och underhållsbehov uppstår naturligt över tid. Under året har arbete med staminspektion påbörjats för att kartlägga framtida åtgärdsbehov.

Styrelsen arbetar därför proaktivt med underhållsplanering och ser kontinuerligt över föreningens kostnader och avtal. Målet är att använda föreningens resurser ansvarsfullt och med hänsyn till framtida behov.

Styrelsen är beslutsam att fortsätta denna positiva resa tillsammans med Fenix och arbeta aktivt för a ytterligare stärka föreningens ekonomi för de kommande åren.

Årets förlust

Föreningens resultat för 2025 uppgår till –295 tkr, jämfört med –1 021 tkr föregående år. Förbättringen förklaras främst av lägre räntekostnader samt minskade kostnader för reparationer och underhåll, fastighetsförvaltning och försäkring. Samtidigt har taxebundna kostnader, såsom värme, el och vatten, ökat. Räntekostnaderna har minskat till följd av lägre marknadsräntor och omplacering av föreningens lån till Nordea, vilket har gett förbättrade villkor.

Resultatet belastas av avskrivningar om cirka 3,8 mkr, vilka inte påverkar kassaflödet. Justerat för avskrivningar uppgår resultatet till en positiv nivå, vilket indikerar ett starkt kassaflöde. Det överskott som verksamheten genererat har använts för att minska föreningens skuldsättning.

Under året har föreningen amorterat cirka 3,3 mkr. Skuldsättningen per kvadratmeter har därmed minskat från 11 738 kr/kvm till 11 599 kr/kvm.

Likvida medel uppgår vid årets slut till cirka 2,0 mkr (1,1 mkr). Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till cirka 4,5 mkr.

Styrelsen har fortsatt arbetat tillsamman med Fenix med uppföljning av kostnader, lånestruktur och kassaflöde, vilket bidragit till förbättrat resultat och stärkt finansiell ställning. Arbetet fortsätter med fokus på att ytterligare stärka ekonomin och säkerställa en långsiktigt välskött fastighet.

Sammantaget visar 2025 på förbättrat resultat, minskad skuldsättning och stärkt likviditet.

Styrelsen tackar medlemmarna för gott samarbete under året.

Förändringar i avtal

- Avtalet med Fenix Fastighet AB sades upp för omförhandling och nytt mer anpassat avtal gällande från 2026 har tecknats.

- Avtalet med Majsangruppen har sagts upp för omförhandling, och diskussioner pågår.

- Byte försäkringsbolag från Trygg-Hansa till Brandkontoret

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/b55030de-787b-48b1-9eda-42884c09a788
visma sign
www.vismasign.com

Övriga uppgifter

Investeringar och reparationer
- Planeringslista av årets underhåll och behov, med uppdateringar och prioriteringar, sker på styrelsemöte var 3.e mån.

- Uppgradering av värmens styrsystem behöver göras. Efter inhämtning av offerter har två nya styrenheter beställt från Sthlm Exergi.

- Planering har skett under 2025 för ny värmeoptimering när Kionas prognosstyrda värmesystem slutar fungera pga G3nätet stängs ner årsskiftet 2025/2026. Tre offerter inhämtade och beslut har fattats att låta Sthlm Exergi installera system för styrning av innetemperatur i lägenheterna. Temperaturavläsare kommer att sättas upp i 60 lägenheter.

- Takbesiktningar fortsätter enligt plan med sista garantibesiktningarna under 2027.

- Under året utökades antalet farthinder/gupp.

- Besiktning av alla lekplatser har skett under året.

- Radonmätning har genomförts.

- Trasiga pingisbord i bollhallen är utbytta mot nya.

- Matavfallssorteringen har kommit igång.

- Väsby kommun efterfrågat information om vilken av våra vattenmätare försörjer vilka lägenheter.

- Bredband och wifi fungerar nu i gästlägenheten.

- Under året har styrelsen kallats till förhandling i Hyresnämnden pga nekad fortsatt andrahandsuthyrning. Resultatet blev en förlikning.

Framtida arbete
- Postnord har beslutat att vi måste samla ihop våra brevlådor till några få ställen. Vi har nu året på oss att fundera, projektera och presentera förslag innan kommande årsskifte.

- Under 2026 måste vi också undersöka hur många av våra lyktstolpar i går på kommunens elnät, och koppla över dem till föreningens el.

Vad vi i styrelsen annars planerat under kommande år är att:
- Byta entrédörr till bollhallen

- Installera luftvärmepumpar i de lägenheter som tidigare varit kvarterslokaler (6 stycken). De värms för närvarande upp med direktverkande el.

- Undersöka om ”Boappa” är något för oss. Boappa är - en digital och lättillgänglig app och webb för all information, kommunikation och dokumentation i bostadsrättsföreningar och samfälligheter – både för styrelsen och medlemmarna. Enklare styrelsearbete och bättre gemenskap i föreningen helt enkelt.

- Förhoppningsvis få stämmans beslut gällande Separata vattenmätare i lägenheterna.

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/b55030de-787b-48b1-9eda-42884c09a788
visma sign
www.vismasign.com

Flerårsöversikt (Tkr)	**2025**	**2024**	**2023**	**2022**	**2021**
Nettoomsättning	19 821	19 580	18 348	17 819	17 334
Resultat efter fin. poster	-295	-1 021	-5 160	-7 425	920
Soliditet (%)	25	25	25	27	28
Yttre fond	12 882	9 605	7 655	4 328	346
Taxeringsvärde	236 218	273 300	252 686	252 686	207 086
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 170	1 158	1 065	1 044	1 052
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	74,8	76,0	74,1	75,5	75,9
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	11 599	11 738	11 965	12 203	12 188
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	8 526	8 714	8 883	9 059	8 792
Sparande per kvm, kr	200	127	-1	184	224
Elkostnad per kvm totalyta, kr	41	38	42	64	47
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	182	167	149	131	138
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	80	67	62	32	44
Energikostnad per kvm totalyta, kr	303	272	253	227	229
Genomsnittlig skuldränta (%)	3	4	4	2	1
Räntekänslighet (%)	9,9	10,1	11,2	11,7	11,6

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Förändringar i eget kapital (Tkr)

	Medlems-insatser	**Upplåtelse-avgift**	**Uppskrivnings-fond**	**Fond för yttre underhåll**	**Balanserat resultat**	**Årets Resultat**	**Totalt**
Belopp vid årets ingång	102 334	19 461	111 784	9 605	-189 556	-1 021	**52 606**
Avsättning till yttre fond				3 204	-3 204		**0**
Disposition av föregående års resultat:					-1 021	1 021	**0**
Årets resultat						-295	-295
Belopp vid årets utgång	**102 334**	**19 461**	**111 784**	**12 809**	**-193 781**	**-295**	**52 311**

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-193 781 014
årets förlust	-295 186
	-194 076 200

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	3 327 000
Ianspråktagande av yttre underhållsfond	-49 618
i ny räkning överföres	-197 353 582
	-194 076 200

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

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/b55030de-787b-48b1-9eda-42884c09a788
visma sign
www.vismasign.com

Resultaträkning

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	2	19 820 655	19 580 539
Övriga intäkter	3	188 396	752 484
		20 009 051	**20 333 023**
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	4, 5	-10 071 526	-10 148 309
Övriga kostnader	6	-1 120 577	-821 002
Personalkostnader	7	-499 312	-386 756
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 775 917	-3 775 896
		-15 467 332	**-15 131 963**
Rörelseresultat		**4 541 719**	**5 201 060**
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 219	5 981
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-4 839 124	-6 228 242
		-4 836 905	**-6 222 261**
Resultat efter finansiella poster		**-295 186**	**-1 021 201**
Resultat före skatt		**-295 186**	**-1 021 201**
Årets resultat		**-295 186**	**-1 021 200**

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/b55030de-787b-48b1-9eda-42884c09a788
visma sign
www.vismasign.com

Balansräkning

	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	9	203 254 100	206 945 450
Markanläggningar	10	162 019	246 586
Maskiner och inventarier	11	0	0
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	12	325 627	0
		203 741 746	**207 192 036**
Summa anläggningstillgångar		**203 741 746**	**207 192 036**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfodringar		3 416 015	54 797
Övriga fordringar	13	150 558	41 587
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	291 104	141 791
		3 857 677	**238 175**
Kassa och bank		2 018 230	1 093 393
Summa omsättningstillgångar		**5 875 907**	**1 331 568**
SUMMA TILLGÅNGAR		**209 617 653**	**208 523 604**

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/b55030de-787b-48b1-9eda-42884c09a788
visma sign
www.vismasign.com

Balansräkning

	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		121 794 405	121 794 405
Fond för yttre underhåll		12 808 850	9 605 200
Uppskrivningsfond		111 784 236	111 784 236
		246 387 491	**243 183 841**
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		-193 781 014	-189 556 165
Årets resultat		-295 186	-1 021 200
		-194 076 200	**-190 577 365**
Summa eget kapital		**52 311 291**	**52 606 476**
Långfristiga skulder	15		
Skulder till kreditinstitut	16	111 232 914	90 768 266
Övriga långfristiga skulder		172 850	172 850
Summa långfristiga skulder		**111 405 764**	**90 941 116**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	37 136 205	60 864 705
Förskott från kunder		12 081	0
Leverantörsskulder		1 460 404	1 291 120
Aktuella skatteskulder		155 958	72 291
Övriga kortfristiga skulder		566 419	476 581
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	6 569 531	2 271 315
Summa kortfristiga skulder		**45 900 598**	**64 976 012**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**209 617 653**	**208 523 604**

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/b55030de-787b-48b1-9eda-42884c09a788
visma sign
www.vismasign.com

Kassaflödesanalys

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		4 541 719	5 201 060
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		3 775 917	3 775 896
Erhållen ränta		2 219	5 981
Erlagd ränta		-4 839 124	-6 659 841
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		**3 480 731**	**2 323 096**
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-3 361 218	179 231
Förändring av kortfristiga fordringar		-258 284	559 843
Förändring av leverantörsskulder		169 284	0
Förändring av kortfristiga skulder		4 483 802	-262 061
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**4 514 315**	**2 800 109**
Investeringsverksamheten			
Investeringar i immateriella anläggningstillgångar		-325 627	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-325 627**	**0**
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-3 263 852	-2 936 000
Depositioner		0	1 700
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**-3 263 852**	**-2 934 300**
Årets kassaflöde		**924 836**	**-134 191**
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		1 093 393	1 227 584
Likvida medel vid årets slut		**2 018 230**	**1 093 393**

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/b55030de-787b-48b1-9eda-42884c09a788
visma sign
www.vismasign.com

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar
Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Intäktsredovisning
Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Fond för yttre underhåll
Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan.

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 avskrivningsprocent tillämpas:

Stomme och grund	0,83%
Stomkomplettering/innervägg	1,25%
Värme sanitet VA	2%
EL	2,5%
Ventilation	3,3%
Fasad	2,5%
Fönster	2,5%
Yttertak	2,5%
Styr och övervakning	5%
Ventilationsarbete, butiken Ryttargatan 345	3,33%

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.

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

Skatter
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.

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/b55030de-787b-48b1-9eda-42884c09a788
visma sign
www.vismasign.com

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

Som likvida medel klassificerar företaget, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten. Förändringar i spärrade medel redovisas i investeringsverksamheten.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning
Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter
Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)
Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna 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.

Sparande per kvm, kr
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.

Elkostnad per kvm totalyta, kr
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.

Räntekänslighet (%)
Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Not 2 Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	-14 971 551	-14 956 140
Hyresintäkter bostäder	-2 260 225	-2 222 854
Hyresintäkter lokaler, momspl.	-1 556 831	-1 583 682
Hyresintäkter garage / p-platser momsfri	-899 819	-688 618
Hyresintäkter, övrigt	-90 036	-98 968
Tvättstugeavgifter	-42 193	-30 276
	-19 820 655	**-19 580 538**

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/b55030de-787b-48b1-9eda-42884c09a788
visma sign
www.vismasign.com

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025	2024
Exceptionella intäkter	0	-659 642
Erhållna bidrag	0	-85 093
Övriga intäkter	0	-5 499
Övriga rörelseintäkter	-188 396	-2 250
	-188 396	**-752 484**

Not 4 Taxebundna kostnader

	2025	2024
Uppvärmning	3 164 759	2 911 863
Fastighetsel	716 910	657 315
Vatten	1 386 975	1 157 690
Sophämtning	426 820	423 470
	5 695 464	**5 150 338**

Not 5 Driftskostnader

	2025	2024
Fastighetsskatt	941 007	836 992
Kabel-TV	304 650	391 589
Fastighetsförsäkringar	493 558	711 316
Fastighetsskötsel	1 631 081	1 880 089
Reparationer	956 148	1 054 636
Tvättstuga	49 618	123 350
	4 376 062	**4 997 972**

Not 6 Övriga kostander

	2025	2024
Övriga förvaltningskostnader	543 700	458 536
Förbrukningsmaterial	122 418	48 678
Programvaror	12 291	12 436
Juridiska kostnader	0	62 824
Revisionsarvoden	110 938	96 553
Ekonomisk förvaltning	322 272	123 371
Konsultkostnader	8 957	18 604
	1 120 576	**821 002**

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/b55030de-787b-48b1-9eda-42884c09a788
visma sign
www.vismasign.com

Not 7 Personalkostander

	2025	2024
Styrelsearvoden	399 750	309 150
Sociala avgifter	99 562	76 560
Övriga personalkostnader	0	1 046
	499 312	**386 756**

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025	2024
Räntekostnader	0	1 568
Övriga räntekostnader	9 096	3 313
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	4 830 028	6 223 361
	4 839 124	**6 228 242**

Not 9 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	243 990 076	243 990 076
Inköp	325 627	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**244 315 703**	**243 990 076**
Ingående avskrivningar	-37 044 626	-33 353 276
Årets avskrivningar	-3 691 350	-3 691 350
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-40 735 976**	**-37 044 626**
Utgående redovisat värde	**203 579 727**	**206 945 450**
Taxeringsvärden byggnader	178 400 000	185 312 000
Taxeringsvärden mark	57 818 000	87 988 000
	236 218 000	**273 300 000**

Not 10 Markanläggningar

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	845 672	845 672
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**845 672**	**845 672**
Ingående avskrivningar	-599 086	-514 519
Årets avskrivningar	-84 567	-84 567
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-683 653**	**-599 086**
Utgående redovisat värde	**162 019**	**246 586**

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/b55030de-787b-48b1-9eda-42884c09a788
visma sign
www.vismasign.com

Not 11 Maskiner och inventarier

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 081 968	1 081 968
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**1 081 968**	**1 081 968**
Ingående avskrivningar	-1 081 968	-1 081 968
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-1 081 968**	**-1 081 968**
Utgående redovisat värde	**0**	**0**

Not 12 Pågående nyanläggningar

	2025-12-31	2024-12-31
Inköp	325 627	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**325 627**	
Utgående redovisat värde	**325 627**	

Reliningprojekt start år 2025

Not 13 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	150 558	38 129
Övriga fordringar	0	3 458
	150 558	**41 587**

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	88 613	136 900
Försäkringspremier	202 491	1 684
Kabel-tv	0	305
Bredband	0	2 902
	291 104	**141 791**

Not 15 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
För företagets egen räkning:		
Fastighetsinteckning	163 500 000	163 500 000
	163 500 000	**163 500 000**

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/b55030de-787b-48b1-9eda-42884c09a788
visma sign
www.vismasign.com

Not 16 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
SBAB 92548379221	3,86	2029-05-11	23 638 553	24 434 193
SBAB 92548379310	3,62	2028-01-19	34 132 004	34 495 576
SBAB 92548379329	3,86	2029-05-11	19 654 750	20 450 390
Nordea 3975 85 91371	2,54	2027-10-20	35 471 906	
Nordea 3975 85 91363	2,365	2026-10-28	35 471 906	
SBAB 19932435	3,07	2025-10-28		23 786 281
SBAB 19932567	3,86	2025-10-28		23 789 281
SBAB 29269424	3,07	2025-10-28		5 362 500
SBAB 30343808	3,07	2025-10-28		4 000 000
SBAB 31778395	0,99	2026-01-12		3 368 750
SBAB 32272630	0,98	2025-07-17		2 025 000
SBAB 32449441	1,35	2026-10-16		2 900 000
SBAB 32603939	2,35	2027-02-12		7 025 000
			148 369 119	**151 636 971**
Kortfristig del av långfristig skuld			37 136 205	60 864 705

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 140 047 624 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 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	-588 141	-673 248
Utgiftsräntor	-959 703	-519 929
Förutbetalda avgifter/hyror	-5 021 687	-1 078 138
	-6 569 531	**-2 271 315**

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/b55030de-787b-48b1-9eda-42884c09a788
visma sign
www.vismasign.com

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

Årsredovisningen beslutades 2026-05-08

Upplands Väsby

Ewa Hopstadius
Ordförande

Andreas Lundberg

Emma-Sofi Modigh

Inger Jakobsson

Mattias Olsson

Vassili Larsson

Sara Bahrman

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

Rikard Moosberg
Auktoriserad revisor
Carlstedt & Lindh AB

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/b55030de-787b-48b1-9eda-42884c09a788
visma sign
www.vismasign.com

SIGNATURES **ALLEKIRJOITUKSET** **UNDERSKRIFTER** **SIGNATURER** **UNDERSKRIFTER**

This document contains 18 pages before this page
Tämä asiakirja sisältää 18 sivua ennen tätä sivua
Detta dokument innehåller 18 sidor före denna sida
Dokumentet inneholder 18 sider før denne siden
Dette dokument indeholder 18 sider før denne side

EWA MARGARETA HOPSTADIUS
814912d3-a704-4d24-9f3e-78ec32554c0a - 2026-05-20 17:12:26 UTC +03:00
BankID / Freja eID - 5dc77a28-f47c-4da4-bc28-d15002b78351 - SE

EMMA-SOFI MODIGH
d00ea698-4be6-4414-aad2-7ffed861f419 - 2026-05-20 18:12:46 UTC +03:00
BankID / Freja eID - a711c7dc-5ad6-4991-9fa6-5edd5bf5b9f1 - SE

INGER JAKOBSSON
5d4806d5-eac0-4ad6-81df-77696af9341c - 2026-05-20 18:26:17 UTC +03:00
BankID / Freja eID - 8123ac98-93e7-4cde-a91b-120062e174aa - SE

MATTIAS OLSSON
1e167334-5dbf-4ea2-a7e2-757980e86a1d - 2026-05-20 18:29:24 UTC +03:00
BankID / Freja eID - 69b64dc7-4e3f-4a26-922c-1e962a736d13 - SE

SARA ULLAMARI ULFSDOTTER BAHRMAN
23c4db58-704f-41da-9f7b-95350271079b - 2026-05-20 18:48:22 UTC +03:00
BankID / Freja eID - aa11a18c-5ddd-4ca5-b2c5-01545a678cc0 - SE

VASSILI LARSSON
a03f8beb-bb12-40df-9b0a-e50d1fb65652 - 2026-05-20 18:57:49 UTC +03:00
BankID / Freja eID - 518fdb1d-fc42-4bb8-a550-da5eb4ec7026 - SE

BJÖRN ANDREAS LUNDBERG
b49118c4-16b2-4419-b9a2-474a465031fc - 2026-05-20 21:34:40 UTC +03:00
BankID / Freja eID - 384a3f64-30e8-4291-a76f-dff90e878967 - SE

authority to sign	asemavaltuutus	ställningsfullmakt	autoritet til å signere	myndighed til at underskrive
representative	nimenkirjoitusoikeus	firmateckningsrätt	representant	repræsentant
custodial	huoltaja/edunvalvoja	förvaltare	foresatte/verge	frihedsberøvende

RIKARD MOOSBERG

Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed:

5db0f954-8741-420d-96eb-31b674ab6fe9 - 2026-05-21 07:14:56 UTC +03:00

BankID / Freja eID - 1695ecfc-c311-451a-8a8a-5e5c22db6488 - SE

Authority to sign - Asemavaltuutus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive