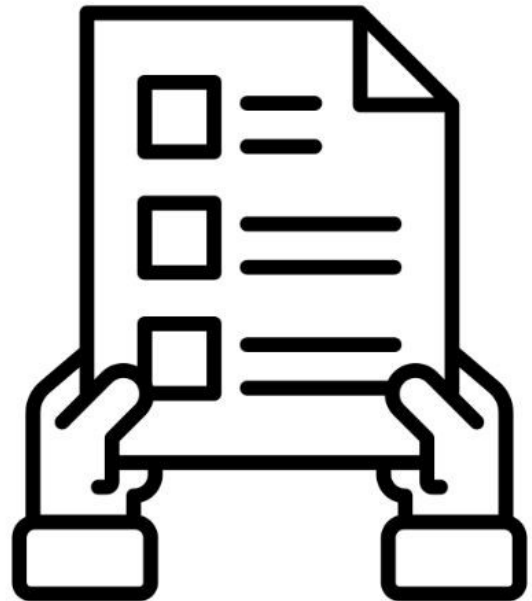


ÅRSREDOVISNING 2025

Bostadsrättsföreningen
Sanda Backe i Väsby
769623-3712



STORHOLMEN

förvaltning

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Flerårsöversikt	3
Resultatdisposition	3

Ekonomi

Resultaträkning	4
Balansräkning – Tillgångar	5
Balansräkning – Eget kapital och skulder	6
Kassaflödesanalys	7
Noter	8
Underskrifter	11

Revisionsberättelse

Styrelsen för BRF Sanda Backe i Väsby 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).

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten Brf Sanda Backe i Väsby är en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen äger och förvaltarfastigheten Sanda 1:265 i Upplands Väsby Kommun omfattande 5 byggnadskroppar med 14 lägenheter i form av par- och radhus.

Taxeringsvärde 2025-12-31 var 63 440 000 SEK varav mark 22 190 000 SEK och byggnad 41 250 000 SEK.

Föreningens verksamhet och ändamål Bostadsrättsföreningens syfte är att upplåta lägenheter åt medlemmarna utan begränsning i tid.

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

Föreningen har sitt säte i Upplands Väsby.

Styrelsen

Styrelsens sammansättning har under året bestått av 3 ledamöter och 2 suppleanter.

Namn	Uppdrag
Joel Dutt	Ordförande (Ledamot)
Stefan Liljenberg Spohlander	Kassör (Ledamot)
Linn Horster	Sekreterare (Ledamot)
Fredrik Thor	Suppleant
Daniel Antonsson	Suppleant

Under 2025 har 8 protokollförda styrelsemöten hållits utöver årsstämman som hölls den 1 juni 2025.

Fastighetsförsäkring

Föreningen är medlem i Bostadsrätterna och har via dem ett samarbete med Söderberg & Partners som genom samordnad upphandling, förhandlar om fullvärdesförsäkring åt föreningens vägnar.

Väsentliga händelser

Styrelsen har arbetat med föreningens budget för att få ner utgifter genom att se över avtal och öka intäkterna genom avgifter. Under 2025 har en avgiftshöjning införts vid slutet av året enligt den ekonomiska planen och för att klara stigande utgifter som föreningen haft till följd av höjda räntor på lånen och kommunala avgifter som höjts.

Styrelsen har sett till att samtliga gemensamma rör har spolats i föreningen.

Under året har en utredning för installation av enskilda vattenmätare påbörjats.

Upplysning förlust

Då krav på upplysning finns vid negativt resultat i förvaltningsberättelsen så upplyser vi om att resultatet är positivt när avskrivningar och underhåll beaktats.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid årets början: 26

Tillkommande medlemmar: 2

Antalet utträden: 1

Antalet medlemmar vid årets slut: 27

Under året har 1 lägenhet överlåtits

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	892	878	801	803
Resultat efter finansiella poster	-537	-755	-473	-187
Soliditet (%)	72,3	72,0	72,5	72,5
Årsavgift/kvm bostadsyta (kr)	484	475	397	397
Lån/kvm bostadsyta (kr)	8 041	8 132	8 223	8 314
Sparande/kvm bostadsyta (kr)	18	-111	93	198
Räntekänslighet (%)	17	17	21	21
Vattenkostnad/kvm bostadsyta (kr)	45	36	27	30
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	100	79	100	100

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 838 kvm bostadsyta vilket även är totalytan.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	42 300 000	564 297	-2 624 356	-755 111	39 484 830
Avsättning till fond för yttre underhåll		252 848	-252 848		0
Disposition av föregående års resultat:			-755 111	755 111	0
Årets resultat				-536 590	-536 590
Belopp vid årets utgång	42 300 000	817 145	-3 632 315	-536 590	38 948 240

Förslag till behandling av redovisat resultat

Styrelsen föreslår att föreningens resultat (kronor):

Ansamlat resultat	-3 632 314
Årets resultat	-536 590
	-4 168 904

Behandlas så att

Stadseenlig avsättning till fond för yttre underhåll	252 848
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	-18 525
I ny räkning överföres	-4 403 227
	-4 168 904

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

Resultaträkning	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	891 708	877 557
Övriga rörelseintäkter		0	220 734
Summa rörelseintäkter		891 708	1 098 291
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	-262 720	-320 898
Övriga externa kostnader	4	-24 596	-367 678
Personalkostnader och arvoden	5	-77 274	-68 996
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-550 888	-550 888
Summa rörelsekostnader		-915 478	-1 308 460
Rörelseresultat		-23 770	-210 169
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		32	79
Räntekostnader och liknande resultatposter		-512 852	-545 021
Summa finansiella poster		-512 820	-544 942
Resultat efter finansiella poster		-536 590	-755 111
Resultat före skatt		-536 590	-755 111
Årets resultat		-536 590	-755 111

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	53 299 305	53 850 193
Summa materiella anläggningstillgångar		53 299 305	53 850 193
Summa anläggningstillgångar		53 299 305	53 850 193
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		139	134
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		18 263	238 128
Summa kortfristiga fordringar		18 402	238 262
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		566 742	724 535
Summa kassa och bank		566 742	724 535
Summa omsättningstillgångar		585 144	962 797
SUMMA TILLGÅNGAR		53 884 449	54 812 990

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		42 300 000	42 300 000
Fond för yttre underhåll		817 145	564 297
Summa bundet eget kapital		43 117 145	42 864 297
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-3 632 314	-2 624 355
Årets resultat		-536 590	-755 111
Summa fritt eget kapital		-4 168 904	-3 379 466
Summa eget kapital		38 948 241	39 484 831
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	7, 8	7 347 952	7 431 456
Summa långfristiga skulder		7 347 952	7 431 456
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	7, 8	7 431 968	7 515 472
Leverantörsskulder		0	241 552
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		156 288	139 679
Summa kortfristiga skulder		7 588 256	7 896 703
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		53 884 449	54 812 990

Kassaflödesanalys	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-536 590	-755 111
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		550 888	550 888
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		14 298	-204 223
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		219 860	-222 182
Förändring av leverantörsskulder		-241 552	228 735
Förändring av kortfristiga skulder		16 610	-14 086
Kassaflöde från den löpande verksamheten		9 216	-211 756
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-167 008	-167 008
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-167 008	-167 008
Årets kassaflöde		-157 792	-378 764
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		724 535	1 103 299
Likvida medel vid årets slut		566 743	724 535

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 och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m i bostadsrättsföreningars årsredovisningar (K2).

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Anläggningstillgångar

Avskrivningar görs över den förväntade nyttjandeperioden.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
-----------	--------

Nyckeltalsdefinitioner

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.

Skuldsättning/kvm (kr)

Anger lånestockens del per kvadratmeter av föreningens totalyta alternativt bostadsyta.

Räntekänslighet (%)

Anger hur många procent föreningen behöver höja avgiften med om räntan på lånestocken går upp en procentenhet för att bibehålla samma sparande till framtida underhåll och investeringar.

Vattenkostnad/kvm total yta (kr)

Anger kostnaden för el, värme och vatten per kvadratmeter av föreningens totala areal.

Årets sparande och årets sparande/kvm total yta (kr)

Anger föreningens sparande till framtida planerade underhåll och investeringar. Sparandet visar hur mycket likvida medel föreningen fått över i den löpande driften under räkenskapsåret. Därför tas avskrivningar (som inte påverkar likviditeten) samt årets planerade underhåll bort.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifternas del av föreningens totala intäkter och denna presenteras i procent.

Not 2 Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	818 736	802 704
Debiterad vattenkostnad	70 032	70 032
Övriga intäkter	2 940	4 820
	891 708	877 556

Not 3 Driftskostnader

	2025	2024
Underhåll	18 525	0
Reparationer	0	93 681
Övriga kostnader	3 694	0
Fastighetsskötsel	0	249
Vatten och avlopp	81 835	66 096
Sophämtning/renhållning	56 819	51 800
Fastighetsförsäkringar	53 922	50 746
Arvode ekonomisk förvaltning	47 925	40 230
Besiktning	0	18 096
	262 720	320 898

Not 4 Övriga externa kostnader

	2025	2024
Bankkostnader	2 751	2 499
Föreningskostnader	6 220	10 373
Revisionsarvoden	15 625	15 625
Juridiskt konsultarvode	0	339 181
	24 596	367 678

Not 5 Personalkostnader och arvoden

	2025	2024
Styrelsearvode och sociala avgifter		
Styrelsearvode	58 800	52 500
Sociala avgifter	18 474	16 496
	77 274	68 996

Not 6 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	58 900 000	58 900 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	58 900 000	58 900 000
Ingående avskrivningar	-5 049 807	-4 498 919
Årets avskrivningar	-550 888	-550 888
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 600 695	-5 049 807
Utgående redovisat värde	53 299 305	53 850 193
Taxeringsvärden byggnader	41 250 000	41 250 000
Taxeringsvärden mark	22 190 000	22 190 000
	63 440 000	63 440 000

Not 7 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	16 800 000	16 800 000
	16 800 000	16 800 000

Not 8 Övriga skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
Swedbank	4,340	2028-08-25	3 757 480	3 799 232
Swedbank	2,721	2026-02-28	3 507 480	3 549 232
Swedbank	4,650	2026-08-25	3 757 480	3 799 232
Swedbank	2,930	2029-08-24	3 757 480	3 799 232
			14 779 920	14 946 928
Kortfristig del av långfristig skuld			167 008	167 008

Om fem år beräknas skuld till kreditinstitut uppgå till 13,94 mkr.

I balansräkningen redovisas lån som förfaller eller villkorsändras under nästkommande räkenskapsår som kortfristig skuld enligt direktiv från ÅRL.

I noten så redovisas planerad amortering som kortfristig skuld.

Årsredovisningens innehåll beslutades av styrelsen 2026-04-21

Upplands Väsby 2026-

Joel Dutt
Ordförande

Linn Horster
Ledamot

Stefan Liljenberg Spohlander
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats

Joel Erixon
Auktoriserad revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

STEFAN LILJENBERG SPOHLANDER

(SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: 22835425ca6349[...]34994a734b8ed

IP: 94.234.xxx.xxx

2026-04-30 08:59:25 UTC



JOEL DUTT (SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: 7772a2660a9b55[...]777569306e27f

IP: 83.226.xxx.xxx

2026-04-30 12:53:32 UTC



Linn Britt Maria Horster (SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: d2433f53923d79[...]7308d2bc2f202

IP: 185.183.xxx.xxx

2026-04-30 13:15:06 UTC



JOEL ERIXON

Extern Revisor

Serienummer: ef3d89cd1acb51[...]9a084832f1ebd

IP: 195.178.xxx.xxx

2026-05-01 08:03:38 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.