

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Väsjuhöjden
769637-3690

Räkenskapsåret
2025

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Väsjuhöjden 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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Information om verksamheten

Föreningen registrerades 2019-03-27. Föreningens stadgar registrerades 2022-05-31, nuvarande ekonomiska plan registrerades 2023-07-11. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsgränsning.

Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrättsinnehavare.

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

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Styrelsen

Mikael Israelsson
Annica Israelsson
Sten Åke Persson

Ledamot, ordförande
Ledamot
Ledamot

Ordinarie revisorer

Malin Ståhl - MT Revision

Fastigheter

<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Förvärv</u>
Elldopet 4	2020-09-10
Elldopet 5	2020-09-10
Elldopet 27	2020-09-10
Elldopet 35	2020-09-10
Elldopet 36	2020-09-10
Elldopet 37	2020-09-10

Byggnadsår och ytor

Fastigheterna Sollentuna Elldopet 4, 5, 27, 35, 36, 37 fastigställades under 2023.
Lägenhetsyta 2 256 kvm, bostadsarean är 1 624,80 kvm.

Lägenheter och lokaler

Antal lägenheter 36 st.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

En rättelse från föregående år på 25 487 305 kr har gjorts i samband med att anskaffningsvärdet på byggnaden har korrigerats.

Föreningens fastigheter, reparationer och underhåll

Under året har en garantibesiktning av fastigheten genomförts. Besiktningen genomfördes under två dagar tillsammans med besiktningsman samt OVK-besiktningsman. I samband med besiktningen identifierades vissa åtgärds punkter som enligt avtal ska åtgärdas av totalentreprenören.

Styrelsen har även utrett misstänkt bristfällig isolering i konstruktion ovanför vissa loftgångar, vilket kan påverka temperatur i angränsande lägenheter. Frågan följs upp tillsammans med entreprenören och planering för åtgärder sker under 2026.

I samband med garantibesiktningen har ett antal garantiärenden identifierats som ska åtgärdas av totalentreprenören. Dessa omfattar bland annat tekniska kontrollpunkter kopplade till byggnaden.

En OVK-besiktning (obligatorisk ventilationskontroll) har genomförts i fastigheten. Besiktningen genomfördes i samtliga lägenheter utom en där tillträde inte erhöles. OVK genomfördes i övrigt utan större anmärkningar.

Styrelsen har även hanterat ett ventilationsärende i en enskild lägenhet där utredning genomförts och protokoll överlämnats till kommunens tillsynsmyndighet.

Styrelsen planerar följande uppföljande åtgärder:

2026 Loftgångar/isolering

Fortsatt utredning och eventuella åtgärder kopplade till isolering i konstruktion vid loftgångar.

2026 Garantipunkter

Uppföljning av åtgärder som framkommit vid garantibesiktningen och dialog med totalentreprenören.

I övrigt bedöms fastigheten vara i gott skick och inga större planerade underhållsåtgärder föreligger för närvarande.

Föreningensstämma

Den ordinarie föreningsstämman för räkenskapsåret 2024 hölls den 26 juni 2025. Närvarande var 8 hushåll varav samtliga var röstberättigade.

Föreningens ekonomi

Styrelsen har under året arbetat med uppföljning av föreningens ekonomi och budget, planering för långsiktigt hållbar avgiftsnivå, uppföljning av garantibesiktning och entreprenadfrågor, hantering av ventilationsärenden och OVK, dialog med snöröjningsentreprenör och vinterunderhåll samt löpande

kontakt med medlemmar i förvaltningsfrågor.

Under början av 2026 beslutade styrelsen även att justera avgiften för parkeringsplatser och laddplatser i föreningen.

Föreningslån

Styrelsen har inte omförhandlat några banklån under räkenskapsåret. Föreningens likviditet har under perioden säkerställts genom tillskott från tidigare projektbolag enligt tidigare upplägg.

Medlemsinformation

Föreningen består av totalt 35 medlemmar
Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 30
Tillkommande medlemmar: 10
Avgående medlemmar: 5
Antal medlemmar vid årets slut: 35

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Fleråröversikt	2025	2024	2023
Nettoomsättning	1 004	804	110
Resultat efter finansiella poster	-576	10 772	-6 067
Soliditet (%)	76	65	48,8
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	568	493	42
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	14 120	14 120	13 537
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	19 603	19 602	0
Sparande per kvm (kr/kvm)	-355	5 576	-1 987
Räntekänslighet (%)	31,0	38,0	319,0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	174	105	44
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	91,89	100	0,0

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Föreningens omsättning har ökat då fler av föreningens bostadsrätter överlåtits.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	-101 455 00		-90 240	-36 431 965	10 944 660	-76 057 935
Ökning av insatskapital	18 615 000	-24 225 000	-47 845	25 487 305		-5 519 760
Disposition av föregående års resultat:				10 944 660	-10 944 660	-25 487 305
Årets resultat					576 428	576 428
Belopp vid årets utgång	-82 840 000	-24 225 000	-138 085	138 085	576 428	-106 488 572

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-138 085
årets förlust	-576 428
	-714 513
behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	-47 845
i ny räkning överföres	-666 668
	-714 513

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, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	1 003 957	804 215
Övriga rörelseintäkter		6	0
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 003 963	804 215
Rörelsekostnader			
Driftskostnader		-589 736	0
Övriga externa kostnader		-86 651	-1 376 735
Personalkostnader	3	-2 058	0
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		0	-1 634 213
Summa rörelsekostnader		-678 445	-3 010 948
Rörelseresultat		325 518	-2 206 733
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		134 992	171 328
Nedskrivningar av finansiella anläggningstillgångar och kortfristiga placeringar		0	15 317 000
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 036 938	-2 336 935
Summa finansiella poster		-901 946	13 151 393
Resultat efter finansiella poster		-576 428	10 944 660
Resultat före skatt		-576 428	10 944 660
Årets resultat		-576 428	10 944 660

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Immateriella anläggningstillgångar</i>			
Koncessioner, patent, licenser, varumärken samt liknande rättigheter		0	964 782
Summa immateriella anläggningstillgångar		0	964 782
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	12 895 345	108 221 009
Inventarier, verktyg och installationer		0	2 123 528
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	5	124 646 231	0
Summa materiella anläggningstillgångar		137 541 576	110 344 537
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga fordringar		57 092	4 432 611
Summa finansiella anläggningstillgångar		57 092	4 432 611
Summa anläggningstillgångar		137 598 668	115 741 930
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		329 000	508 012
Övriga fordringar		2 086 388	68 691
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		34 268	40 559
Summa kortfristiga fordringar		2 449 656	617 262
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		30 544	325 948
Summa kassa och bank		30 544	325 948
Summa omsättningstillgångar		2 480 200	943 210
SUMMA TILLGÅNGAR		140 078 868	116 685 140

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		82 840 000	101 455 000
Upplåtelseavgifter		24 225 000	0
Fond för yttre underhåll		138 085	90 240
Summa bundet eget kapital		107 203 085	101 545 240
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-138 085	-36 431 965
Årets resultat		-576 428	10 944 660
Summa fritt eget kapital		-714 513	-25 487 305
Summa eget kapital		106 488 572	76 057 935
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	9 950 000	29 854 800
Övriga skulder		225 368	20 800
Summa långfristiga skulder		10 175 368	28 142 989
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		17 409 600	2 000 000
Förskott från kunder		2 336	0
Leverantörsskulder		589 847	8 509 879
Skatteskulder		0	167 788
Övriga skulder		1 058 723	2 164
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		84 590	71 774
Summa kortfristiga skulder		19 145 096	10 751 605
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		140 078 868	116 685 140

Kassaflödesanalys

Not

2025-01-01
-2025-12-31

2024-01-01
-2024-12-31

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat	325 518	-2 249 526
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	0	1 634 213
Erhållen ränta	134 992	336 250
Erlagd ränta	-1 036 938	-2 286 646

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

-576 428 -2 565 709

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar	179 012	409 521
Förändring av kortfristiga fordringar	-1 724 340	-37 361
Förändring av leverantörsskulder	-7 920 032	-19 083 755
Förändring av kortfristiga skulder	-146 829	2 513 950

Kassaflöde från den löpande verksamheten

-10 198 617 -18 763 354

Investeringsverksamhet

Omklassificeringar	-964 782	
Investeringar i finansiella investeringar	4 385 519	

Kassaflöde från investeringsverksamhet

3 420 737

Finansieringsverksamhet

Inbetalda medlemsinsatser och upplåtelseavgifter	5 600 000	0
Upptagna lån	825 384	-2 396 042

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

6 425 384 -2 396 042

Årets kassaflöde

-295 504 -6 958 174

Likvida medel vid årets början	325 948	1 237 464
--------------------------------	---------	-----------

Likvida medel vid årets slut

30 544 501 158

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1
Årsredovisning och koncernredovisning (K3)

Byte av redovisningsprincip

Föreningen har under räkenskapsåret bytt redovisningsprincip från K2 (BFNAR 2016:10) till
K3(BFNAR 2012:1)

Skälet till bytet är dels att föreningen förbereder sig för kommande regeländringar med krav på
tillämpning av K3, dels att K3 bedöms ge en mer rättvisande och ändamålsenlig bild av föreningens
ekonomiska ställning och resultat, särskilt med hänsyn till verksamheten i en bostadsrättsförening.

Övergången till K3 har skett i enlighet med K3 regler och redovisningen har upprättats som om K3 har
tillämpats även tidigare år. Jämförelsetalen avseende föregående år har dock inte räknats om utan
presenteras i enlighet med tidigare tillämpade principer (K2).

Skälet till att omräkning inte har gjorts är att föreningens verksamhet varit begränsad under tidigare år
samt att det först under innevarande räkenskapsår skett tillträden av bostadsrätter och påbörjats löpande
verksamhet. En omräkning har därför inte bedömts nödvändig och effekten bedöms vara av ringande
betydelse.

Till följd av detta föreligger begränsad jämförbarhet mellan räkenskapsåren.

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.

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med
ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas
föreningen som en privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas
inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna. Intäkter
som inte hör till fastigheten skall tas upp i inkomstslaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och
beskattas för kapitalintäkter. Kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till fastigheten.

Årets totala skatt för företaget utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är den skatt som
beräknas på det skattepliktiga resultatet för perioden. Uppskjuten skatt beräknas med utgångspunkt i
temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar, skulder och avsättningar.

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

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.

Nyckeltal

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 Nettoomsättningens fördelning

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	617 776	573 210
Vatten, avlopp, el	134 912	124 449
Hyrer garage och parkeringsplatser	169 857	103 855
Andrahandsuthyrning	69 942	0
Övrigt	51 549	2 700
	1 044 036	804 214

Not 3 Medelantalet anställda

	2025	2024
Medelantalet anställda	0	0

Föreningen har inte haft några anställda och några löner har ej utbetalats.

Not 4 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	110 436 354	117 474 350
Inköp		431 907
Omklassificeringar	-97 541 009	-1 829 500
Förändring i anskaffningsvärde		-5 640 403
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	12 895 345	110 436 354
Ingående avskrivningar	-2 215 345	-1 223 680
Omklassificeringar	2 215 345	90 795
Årets avskrivningar		-1 082 460
Utgående ackumulerade avskrivningar	0	-2 215 345
Utgående redovisat värde	12 895 345	108 221 009
Taxeringsvärden byggnader	45 600 000	39 600 000
Taxeringsvärden mark	7 163 000	8 671 000
	52 763 000	48 271 000

Not 5 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2025-12-31	2024-12-31
Inköp	124 646 231	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	124 646 231	0
Utgående redovisat värde	124 646 231	0

Not 6 Övriga skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Ränta %	Bundet till	Ingående skuld	Årets amortering	Utgående skuld
SEB	2,79	2026-09-28	9 950 000	0	9 950 000
SEB	2,76	2027-09-28	9 950 000	0	9 950 000
SEB	2,79	2026-09-28	9 954 800	0	9 954 800
			29 854 800	0	29 854 800

Kortfristig del 19 904 800 kr.

Not 7 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Styrelsen har beslutat att nuvarande avgiftsnivå kvarstår under 2026. Styrelsen har dock noterat att avgifterna kommer behöva justeras från och med hösten 2026 för att uppnå långsiktig kostnadstäckning i föreningens ekonomi.

Not 8 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	32 338 113	30 005 000
	32 338 113	30 005 000

Undertecknad försäkrar härmed att årsredovisning har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och god redovisningssed, att aktuella redovisningsnormer har tillämpats och att lämnade uppgifter stämmer med faktiska förhållanden.

Årsredovisningen beslutades den 2026-06-01

Underskriven den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Mikael Israelsson
Ordförande

Annica Israelsson
Ledamot

Sten Åke Persson
Ledamot

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

Malin Ståhl
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."

Göran Mikael Israelsson

Styrelseledamot

Serienummer: 8a516c2fd37b8f[...]16a24beb541f0

IP: 46.162.xxx.xxx

2026-06-10 13:48:40 UTC



ANNICA ISRAELSSON

Styrelseledamot

Serienummer: 666c73b5bbbdd0[...]11e917645f7fd

IP: 188.149.xxx.xxx

2026-06-10 15:30:31 UTC



Sten Åke Persson

Styrelseledamot

Serienummer: 4e777196afdf46[...]3f9d2841ae490

IP: 80.216.xxx.xxx

2026-06-10 17:10:55 UTC



MALIN STÅHL

Revisor

Serienummer: 3e24a1d2b10386[...]56cdcb9028360

IP: 31.208.xxx.xxx

2026-06-10 17:26:57 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.