

Årsredovisning för

BRF Sanda Ängshusen

769621-6485

Räkenskapsåret
2025-01-01 - 2025-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Kassaflödesanalys	7
Noter	8-10
Underskrifter	11

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Sanda Ängshusen, 769621-6485, med säte i Upplands Väsby, får härmed avge årsredovisning för 2025.

Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att på föreningens fastighet upplåta bostäder åt medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningens fastighet

Bostadsrättsföreningen registrerades hos Bolagsverket 2010-06-17. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2012-06-28 och nuvarande stadgar registrerades 2010-11-09 hos Bolagsverket.

På föreningens fastighet finns fem längor med radhus med adresserna Frisells gata 11-19. På fastigheten finns även en gemensam pool samt sophus och förråd.

Inflyttning skedde mellan september 2012 - februari 2013 och fastigheten har värdeår 2013 vilket

medför att föreningen inte betalar fastighetsskatt de första 15 åren. Föreningen är ett s k Privattostadsföretag (en äkta bostadsrättsförening). Det innebär att föreningens intäkter i huvudsak kommer i form av årsavgifter.

De fem bostadslängorna består av totalt 30 lägenheter fördelade på 14 st lägenheter på 141 kvm och 16 st lägenheter på 112 kvm. De mindre lägenheterna har kallvind medan de större har inredd vind. Andelstalen är 3,7440% för 141kvm och 2,9739% för 112 kvm. Föreningens andelstal baseras på föreningens totala boyta.

Föreningen förfogar över 50 p-platser. 30 av dessa (1 plats per lägenhet) ingår i avgiften, samt ytterligare 20 platser som fördelas efter behov mellan extra hyrplatser för boende och besöksplatser.

Föreningen är fullvärdeförsäkrad hos Moderna Försäkringar/Trygg Hansa Frösäkringar. I försäkringen ingår bostadsrättstillägg för samtliga lägenheter. Bostadsrättstillägget ersätter dock ej hemförsäkringen.

Fastighetsförvaltning utförs av Renew Service AB.

Medlemsinformation

Under året har tre överlåtelser skett. Pantsättningsavgift debiteras köparen med 1% av pbb och överlåtelseavgift av säljaren med 2,5% av pbb.

Styrelsen har sedan den ordinarie föreningsstämman 2025-03-26 haft följande sammansättning:

Rickard Hesse (ordförande)

Jonas Åström (ledamot)

Onur Anar (ledamot)

Eric Björklöf (ledamot) avgick under året på grund av flytt.

Till revisor har valts Joel Lindberg på Parameter Revisionsbyrå AB. Den ekonomiska förvaltningen har under räkenskapsåret hanterats av JNT Redovisning. Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen i sin helhet, av styrelsens ledamöter, en i förening för belopp understigande 20 000 kr, i övrigt av två i förening. Styrelsen har under året hållit i 12 protokollförda möten, inklusive årsstämma och konstituerande möte.

Föreningen har en hemsida: www.brfsandaangshusen.bostadsratterna.se

Föreningen anordnar varje år en höst och vårstädning i området som avslutas med gemensam fika samt en kräftskiva i augusti.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

2021

- Målning av fasader och staket samt bytt ut dåliga staket
- Ommålning av rutschkana vid lekplats
- Godkänt att fem fastigheter får inreda en tredje våning (idag kallvind)
- Påbörjat förberedelse för laddplatser

2022

- Ny värmepump från Folkpool installerad till stora poolen enligt inkommen offert. Kostnad 35 180kr.
- Föreningen tecknade nytt elavtal med EON. Rörligt avtal på 1 år med start Juni 2022.
- Ansökt om/samt fått bidrag från Naturvårdsverket för installation av 30 laddplatser på totalt 268 425,50kr.
- Installation av 30 laddplatser, en till respektive hushåll genomfördes under sommaren 2022 till en totalkostnad av 536 851kr. Med Naturvårdsverkets bidrag på hälften beloppet blev slutlig kostnad 268 425,50kr för föreningen.
- Föreningen via styrelsen prissätter själva el-kostnaden för användning av laddstolparna för att generera intäkter. Under 2022 låg den fastställda avgiften på 2,50kr per kWh.
- En höjning av månadsavgiften motsvarande 7% genomfördes under Juli månad.
- Under året beslutades om ytterligare en avgiftshöjning, med start från och med mars 2023.
- Styrelsen har valt att anlita JNT Redovisning för fortsatt hantering av lägenhetsregistret.
- Ny cirkulationspump till stora poolen installerad av Nordic Pool då gammal cirkulationspump gick sönder. Kostnad 37 276kr.

2023

- En höjning av månadsavgiften genomfördes under mars.
- Föreningen beviljades elstöd för perioden 2021-10 -- 2022-09.

2024

- Renoverat och reparerat pumpgrop till en kostnad av 42 tsek, ej budgeterad. Nu fungerar pumpgropen utmärkt och så länge vi medlemmar tar ansvar för det som spolats ner, bör det ej dyka upp några oförutsedda kostnader under 2025.
- Två träd har fallit och forslats bort (en liten rönn på innergård och en stor björk på baksida 19-längan)
- På grund av rådande ränteläge och omläggning av två lån som förfaller 30/3-2024 höjdes avgifterna från och med kvartal 2, 2024 med 35,8%.
- Omförhandlad bredband och Tv avtal. Start 1/1 2025. Ny månadskostnad 219kr.
- Omförhandlad fastighetsskötsel avtalet med Renew. Dragit ner på tjänster och fördelat ansvaret på styrelsen mer.
- Renoverat trasiga skärmtak ovanför ytterdörrar.

2025

- Bytt ut tralldäcket vid poolområdet.
- Installerat nya vägbommar som ersatte de befintliga vägstolparna utanför 11A och 19G.
- Kostnaden för pumpgropen som renoverades 2024 har vi fått ersättning från Trygg Hansa på (ca 50tkr).
- Köpt in nya trafik- och parkeringsskyltar till området.
- Köpt in blomlådor som placerats ut på innergårdens vägar för att hålla nere hastigheten.
- Påbörjat Radonmätning (löper över december 2025 och februari 2026).
- Beställt nya sopkärl enligt nya lagkrav som startar januari 2027. BRF startar redan 2026.
- Lagt en avgiftslättnad på december månads hyresavi om 30%.
- Gått över till FN för fakturaattest, minimerar administration.

Nyckeltal

	2025	2024	2023	2022	2021
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	688kr	668kr	477kr	437kr	422kr
Skuldsättning per kvadratmeter	8 919kr	8 951kr	8 983kr	9 014kr	9 046kr
Sparande per kvadratmeter	217kr	129kr	129kr	73kr	146kr
Räntekänslighet	13,6 %	13,7 %	18,7 %	20%	21%
Energikostnad per kvm	44kr	10kr	22kr	37kr	24kr

Kommentarer till nyckeltalen

Årsavgift per kvm beräknas enligt följande: Totala årsavgifter / Total yta upplåten med bostadsrätt.
Ingen avgiftshöjning är gjord under året.

Skuldsättning per kvm beräknas enligt följande: Totala räntebärande skulder / Total yta
Föreningen amorterar 120 000kr per år vilket gör att skuldsättningen per kvm minskar något varje år.

Sparande per kvm beräknas enligt följande: Årets resultat + Avskrivningar + Kostnadsfört/planerat underhåll / Total yta

Genom att återföra bokförda underhållskostnader samt avskrivningar får man ett bra mått på föreningens kassaflöde som ska klara sparande inför framtida utgifter.

Räntekänslighet beräknas enligt följande: Räntebärande skulder / Intäkter från avgifter. Detta nyckeltal visar hur många procent avgiften behöver höjas om räntan stiger med 1% och nivån på sparandet ska bibehållas. Förutsatt att alla andra variabler är oförändrade. I och med den årliga amortering som föreningen gör kommer denna siffra minska, förutsatt att inga nya lån behöver tas.

Energikostnad per kvm beräknas enligt följande: Energikostnad (värme, vatten, el) / Total Yta
Högre elkostnader samt vidarefakturerade kostnader för elstolpar, vilka tidigare inte räknats med, resulterar i ett högre nyckeltal än föregående år. Vidarefakturerade elkostnader 2025: 113 055kr.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	Belopp i kr 2022
Nettoomsättning	2 664 814	2 588 242	2 010 409	1 847 114
Resultat efter finansiella poster	345 616	129 058	103 332	-97 593
Soliditet, %	70	69	69	69

Eget kapital

	Inbetalda insatser	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets början	79 191 255	-1 751 704	129 058	77 568 608
Balanseras i ny räkning		129 057	-129 058	
Årets resultat			345 616	345 616
Belopp vid årets slut	79 191 255	-1 622 647	345 616	77 914 224

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor -1 277 031 disponeras enligt följande:	
Balanserat resultat	-1 622 647
Årets resultat	345 616
Totalt	-1 277 031
Disponeras för	
Balanseras i ny räkning	-1 277 031
Summa	-1 277 031

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Årsavgifter	2	2 664 814	2 588 242
Övriga rörelseintäkter		71 359	1 748
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		2 736 173	2 589 990
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-860 849	-914 805
Förvaltnings- och externa kostnader		-125 483	-109 100
Personalkostnader		-65 710	-65 710
Avskrivningar		-362 829	-357 525
Summa rörelsekostnader		-1 414 871	-1 447 140
Rörelseresultat		1 321 302	1 142 850
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		20 581	22 943
Räntekostnader och liknande resultatposter		-996 267	-1 036 735
Summa finansiella poster		-975 686	-1 013 792
Resultat efter finansiella poster		345 616	129 058
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		345 616	129 058
Skatter			
Årets resultat		345 616	129 058

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	109 837 783	110 071 222
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5	-	-
Inventarier, verktyg och installationer	6	174 429	202 085
Summa materiella anläggningstillgångar		110 012 212	110 273 307
Summa anläggningstillgångar		110 012 212	110 273 307
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar	7	75 538	59 861
Övriga fordringar		37 522	31 718
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		116 978	117 178
Summa kortfristiga fordringar		230 038	208 757
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 770 817	1 379 113
Summa kassa och bank		1 770 817	1 379 113
Summa omsättningstillgångar		2 000 855	1 587 870
SUMMA TILLGÅNGAR		112 013 067	111 861 177

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Fritt eget kapital			
Medlemsinsatser		79 191 255	79 191 255
Balanserat resultat		-1 622 647	-1 751 704
Årets resultat		345 616	129 058
Summa fritt eget kapital		77 914 224	77 568 609
Summa eget kapital		77 914 224	77 568 609
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	33 468 183	33 588 183
Summa långfristiga skulder		33 468 183	33 588 183
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		120 000	120 000
Leverantörsskulder		-	37 089
Övriga skulder		-	8 281
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	510 660	539 015
Summa kortfristiga skulder		630 660	704 385
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		112 013 067	111 861 177

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	345 616	129 058
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m		
avskrivningar byggnader	325 000	325 000
avskrivning övriga tillgångar	37 829	32 525
	708 445	486 583
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	708 445	486 583
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-21 281	-33 880
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-73 726	230 069
Förvärv av immateriella anläggningstillgångar	-101 734	
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-120 000	-120 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-316 741	76 189
Årets kassaflöde	391 704	562 772
Likvida medel vid årets början	1 379 113	816 341
Likvida medel vid årets slut	1 770 817	1 379 113

Noter

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta. Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges.

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod.

Föreningen har inte betalat ut några löner eller ersättningar under året.

Avsättning till yttre fond, enligt föreningens stadgar, har ej skett då avskrivningarna överstiger 0,1% av taxeringsvärdet.

Not 1 Avskrivningar

Föreningen tillämpar följande avskrivningsprocent:

Byggnader	0,50%, 200 år
Materiella anläggningstillgångar	20,0%, 5 år

2014 bytte föreningen från progressiv till linjär avskrivningsplan.

Not 2 Årsavgifter

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Årsavgifter	2 401 468	2 300 592
Debiterad el	113 055	105 580
Parkering	71 451	71 910
Debiterad avg för bredband/tv/telefoni	78 840	110 160
Summa	2 664 814	2 588 242

Not 3 Driftskostnader

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Inköp av material och varor	2 360	81 488
Underhåll av gemensamma utrymmen	115 908	90 432
Elavgifter	162 176	141 232
Vatten	3 951	3 509
Sophämtning	95 500	83 301
Slamsugning	50 700	21 324
Fastighetsförsäkring	62 823	58 605
Markskötsel sommar	405	1 178
Renew fastighetsskötsel	198 172	216 935
Poolskötsel	90 014	86 557
Gruppanslutning bredband/tv/telefoni	78 840	130 244
Summa	860 849	914 805

Not 4 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	113 844 401	113 844 401
-Nyanskaffningar	101 734	
	<u>113 946 135</u>	<u>113 844 401</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-3 773 179	-3 448 179
-Årets avskrivning enligt plan	-335 173	-325 000
	<u>-4 108 352</u>	<u>-3 773 179</u>
Redovisat värde vid årets slut	109 837 783	110 071 222
Taxeringsvärde	75 369 000	75 369 000
Varav byggnad	47 829 000	47 829 000

Not 5 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	28 895	28 895
Vid årets slut	<u>28 895</u>	<u>28 895</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-28 895	-28 895
Vid årets slut	<u>-28 895</u>	<u>-28 895</u>
Redovisat värde vid årets slut	-	-

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	444 574	444 574
-Avyttringar och utrangeringar	-15 682	
Vid årets slut	<u>428 892</u>	<u>444 574</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-242 489	-209 964
-Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	15 683	
-Årets avskrivning anskaffningsvärden	-27 657	-32 525
Vid årets slut	<u>-254 463</u>	<u>-242 489</u>
Redovisat värde vid årets slut	174 429	202 085

Not 7 Kortfristiga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Avgiftsfordringar	75 538	59 861
Övriga fordringar	37 521	31 718
Förutbetalda kostnader	116 979	117 178
	<u>230 038</u>	<u>208 757</u>

Not 8 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Belopp som förfaller till betalning senare än fem år	33 468 183	33 588 183
	33 468 183	33 588 183

Föreningen har 3 st lån hos Stadshypotek:

Lån 463847, aktuell skuld 11 496 061kr, villkorsändras 2027-03-30, ränta 2,460%

Lån 841034, aktuell skuld 10 596 061kr, villkorsändras 2026-03-30, ränta 2,940%

Lån 841041, aktuell skuld 11 496 061kr, villkorsändras 2028-03-30, ränta 3,150%

Planerad amortering under 2026: 120 000kr

Not 9 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		

Fastighetsinteckning	34 650 000	34 650 000
	34 650 000	34 650 000

Övriga ställda panter och därmed jämförliga säkerheter

Andra ställda säkerheter

Summa ställda säkerheter	34 650 000	34 650 000
---------------------------------	-------------------	-------------------

Eventalförpliktelser	Inga	Inga
-----------------------------	------	------

Eventalförpliktelser

Summa eventalförpliktelser		
-----------------------------------	--	--

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna styrelsearvoden	65 710	65 710
Upplupna räntekostnader	184 504	228 392
Förutbetalda medlemsavgifter	228 750	226 913
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	31 696	18 000
	510 660	539 015

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-03-03

Underskrifter

Upplands Väsby den 2026

Rickard Hesse
Styrelseordförande

Jonas Åström
Ledamot

Onur Anar
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2026

Parameter Revision AB
Joel Lindberg
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."

JONAS ÅSTRÖM

Undertecknare 1

På uppdrag av: Parameter Revision AB

Serienummer: 3579d8c5876a4e[...]e52534faa8549

IP: 85.228.xxx.xxx

2026-03-03 17:01:45 UTC



RICKARD HESSE

Undertecknare 1

På uppdrag av: Parameter Revision AB

Serienummer: 030380406910f5[...]b5fa284c48869

IP: 172.226.xxx.xxx

2026-03-05 08:26:06 UTC



ONUR MARTIN ANAR

Undertecknare 2

På uppdrag av: Parameter Revision AB

Serienummer: 82aa14c742e1bd[...]985f550cb1f81

IP: 83.185.xxx.xxx

2026-03-05 17:39:57 UTC



LARS HARRY JOEL LINDBERG

Undertecknare 3

På uppdrag av: Parameter Revision AB

Serienummer: 2d9fcf622fe01f[...]9d2e251d3aef8

IP: 20.91.xxx.xxx

2026-03-06 08:59:18 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.