

Årsredovisning för
Brf Väddöhus nr 1

714400-1927

Räkenskapsåret

2025-01-01 - 2025-12-31

| Innehållsförteckning: | Sid. |
|------------------------|------|
| Förvaltningsberättelse | 1-2 |
| Resultaträkning | 3-4 |
| Balansräkning | 5 |
| Kassaflödesanalys | 6 |
| Budget 2026 | 7 |
| Noter | 8-10 |
| Underskrifter | 11 |

Brf Väddöhus nr 1
714400-1927

Styrelsen För Brf Väddöhus nr 1, 714400-1927, med säte i Norrtälje kommun får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen, genom att i föreningens hus, upplåta bostadslägenheter och lokaler och utan tidsbegränsning.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen, d.v.s. föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Föreningens fastighet, Älmsta 1:78, byggdes 1954.

På fastigheten finns 1 bostadshus, innehållande 21 lägenheter, 1 lokal, föreningslokal, pannrum samt tvättstuga och förråd. Föreningen äger marken

Det finns 3 garage och 10 p-platser

Lägenhetsförteckning

2 st 1 rum och kokvrå

3 st 1 rum och kök

12 st 2 rum och kök

4 st 3 rum och kök

Föreningens totala yta är 1920 kvm varav lägenhetsyta 1.245 kvm

Fastigheten är fullt försäkrad i Länsförsäkringar.

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Elmsta, vilket är en vägförening som sköter om vägarna i Älmsta, för vår del Centrumvägen, Mer information finns på

www.elmstavagar.se

Styrelsen har bestått av:

Jan-Roger Nilsson Ordförande

Yvonne Nilsson Sekreterare

Marcus Hammarqvist

Gunnar Backebo

Revisor:

Ulf Wickström

Under året har styrelsen haft 5 protokollförda möten

En lägenhetsöverlåtelse har ägt rum under året.

Under åren utförda reparationer:

2005 Nytt tak och isolering vind

2008 Nya fönster

2009 Nya portar och lägenhetsdörrar, och utförd stamreovering

2016 Ny värmeanläggning, bergvärme

2018 Fiber installerat och nya garageportar

2022 Solcellsanläggning installerad

Brf Väddöhus nr 1
714400-1927

Lån per 2025-12-31

| Långgivare | Skuld | Räntesats | Villkorsändring |
|--------------------|-------------|-----------|-----------------|
| Roslagens Sparbank | 2.500.000:- | 3,26% | 2030-11-15 |

Väsentliga händelser under räkenskapsåret.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft fokus på fastighetsunderhåll
Vi har bytt fastighetsskötare utomhus.
Vi gjorde en extra amortering på lånet, 385.000:--, och band räntan.

Energideklaration utförd av, Energi och Ventilation Roslagen, 2019-02-25, energiprestanda
49 kWh/km,år

I år höjdes garage hyrorna med 100:-/ månad till 600:-/månad
Inga andra avgiftshöjningar

Planerade arbeten 2026

En radonkoll kommer att ske i Oktober.

Service på värmepumparna är planerat ske under 2026

Vår för närvarande största leverantör är:

Trästa Träd och Fastighetsskötsel AB, Rickard Jansson, som sköter snöröjning på vintern
och gräsklippning och skötsel av buskar på sommaren.

Tommy Halvarsson bokföring och löpande redovisning

Kim Nilsson inre städning och fönsterputs

Resultatrapport

Preliminär
Datum: 250101-251231

Högsta ver nr: 225

| Konto | Text | Föreg år | Perioden | Ack | Budget | Av % |
|------------------------------|--|--------------|--------------|--------------|--------|------|
| INTÄKTER | | | | | | |
| KLASS 31 | | | | | | |
| 3110 | Hyror | 1 086 484,00 | 1 122 384,00 | 1 122 384,00 | 0,00 | 999 |
| | S:a KLASS 31 | 1 086 484,00 | 1 122 384,00 | 1 122 384,00 | 0,00 | 999 |
| | S:a INTÄKTER | 1 086 484,00 | 1 122 384,00 | 1 122 384,00 | 0,00 | 999 |
| DIREKTA KOSTNADER | | | | | | |
| 4011 | Vatten | -162 759,26 | -168 709,00 | -168 709,00 | 0,00 | -999 |
| 4012 | Renhållning | -36 058,74 | -38 151,00 | -38 151,00 | 0,00 | -999 |
| 4013 | Fastighetsskötsel | -54 075,00 | -45 775,00 | -45 775,00 | 0,00 | -999 |
| 4110 | Reparationer | -26 172,00 | -39 352,00 | -39 352,00 | 0,00 | -999 |
| 4121 | El | -152 397,45 | -169 675,08 | -169 675,08 | 0,00 | -999 |
| 4123 | Vägavgift | -22 500,00 | -22 540,00 | -22 540,00 | 0,00 | -999 |
| | S:a DIREKTA KOSTNADER | -453 962,45 | -484 202,08 | -484 202,08 | 0,00 | -999 |
| | *Bruttovinst | 632 521,55 | 638 181,92 | 638 181,92 | 0,00 | 999 |
| ANSTÄLLDA | | | | | | |
| 5010 | Löner | -75 000,00 | -87 000,00 | -87 000,00 | 0,00 | -999 |
| 5310 | Arvoden | -42 000,00 | -42 000,00 | -42 000,00 | 0,00 | -999 |
| 5610 | Arbetsgivaravgifter | -31 030,00 | -34 802,00 | -34 802,00 | 0,00 | -999 |
| | S:a ANSTÄLLDA | -148 030,00 | -163 802,00 | -163 802,00 | 0,00 | -999 |
| ÖVRIGA KOSTNADER | | | | | | |
| 6850 | Porto | -360,00 | -242,00 | -242,00 | 0,00 | -999 |
| 7310 | Företagsförsäkringar | -35 502,00 | -37 000,00 | -37 000,00 | 0,00 | -999 |
| 7690 | Övriga kostnader | -31 141,00 | -8 335,70 | -8 335,70 | 0,00 | -999 |
| | S:a ÖVRIGA KOSTNADER | -67 003,00 | -45 577,70 | -45 577,70 | 0,00 | -999 |
| | *Resultat före avskrivningar | 417 488,55 | 428 802,22 | 428 802,22 | 0,00 | 999 |
| AVSKRIVNINGAR | | | | | | |
| 7912 | Avskrivn inventarier | 0,00 | -1 000,00 | -1 000,00 | 0,00 | -999 |
| 7913 | Avskrivn byggnadsinv | -110 200,00 | -110 200,00 | -110 200,00 | 0,00 | -999 |
| 7921 | Avskrivn byggnader | -10 000,00 | -10 000,00 | -10 000,00 | 0,00 | -999 |
| | S:a AVSKRIVNINGAR | -120 200,00 | -121 200,00 | -121 200,00 | 0,00 | -999 |
| | *Resultat efter avskrivningar | 297 288,55 | 307 602,22 | 307 602,22 | 0,00 | 999 |
| FINANSIELLA INTÄKTER | | | | | | |
| 8020 | Ränteintäkter | 10 840,88 | 7 017,38 | 7 017,38 | 0,00 | 999 |
| | S:a FINANSIELLA INTÄKTER | 10 840,88 | 7 017,38 | 7 017,38 | 0,00 | 999 |
| FINANSIELLA KOSTNADER | | | | | | |
| 8120 | Räntekostnader | -147 216,00 | -93 486,00 | -93 486,00 | 0,00 | -999 |
| 8170 | Bankkostnader | -1 312,00 | -1 300,00 | -1 300,00 | 0,00 | -999 |
| | S:a FINANSIELLA KOSTNADER | -148 528,00 | -94 786,00 | -94 786,00 | 0,00 | -999 |
| | *Resultat efter finansiella intäkter och kostnader | 159 601,43 | 219 833,60 | 219 833,60 | 0,00 | 999 |
| | *Resultat före bokslutsdispositioner och skatt | 159 601,43 | 219 833,60 | 219 833,60 | 0,00 | 999 |

Resultatrapport

Preliminär
Datum: 250101-251231

Högsta ver nr: 225

| Konto | Text | Föreg år | Perioden | Ack | Budget | Av % |
|-------|----------------------|-------------|-------------|-------------|--------|------|
| | *Resultat före skatt | 159 601,43 | 219 833,60 | 219 833,60 | 0,00 | 999 |
| SKATT | | | | | | |
| 8910 | Årets skattekostnad | -26 055,00 | -7 868,00 | -7 868,00 | 0,00 | -999 |
| | S:a SKATT | -26 055,00 | -7 868,00 | -7 868,00 | 0,00 | -999 |
| | *Nettoresultat | 133 546,43 | 211 965,60 | 211 965,60 | 0,00 | 999 |
| 8999 | Redovisat resultat | -133 546,43 | -211 965,60 | -211 965,60 | 0,00 | -999 |

Balansrapport

Preliminär
Datum: 250101-251231

Högsta ver nr: 225

| Konto Text | Ing balans | Perioden | Utg balans |
|--------------------------------|---------------|-------------|---------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR 1 | | | |
| 1040 Checkräkningskonto | 69 072,79 | 246 725,92 | 315 798,71 |
| 1050 Övriga bankräkningar | 716 168,04 | -353 355,62 | 362 812,42 |
| 1060 Skattekonto | 782,00 | -782,00 | 0,00 |
| 1212 Skattefordran | 49 653,00 | 187,00 | 49 840,00 |
| 1213 Förutbetalda kostnader | 37 000,00 | 4 924,00 | 41 924,00 |
| S:a OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR 1 | 872 675,83 | -102 300,70 | 770 375,13 |
| ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| 1820 Inventarier | 1 000,00 | -1 000,00 | 0,00 |
| 1910 Byggnader | 5 132 492,92 | -10 000,00 | 5 122 492,92 |
| 1911 Bergvärme | 948 621,21 | -79 000,00 | 869 621,21 |
| 1912 Solceller | 717 600,00 | -31 200,00 | 686 400,00 |
| S:a ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | 6 799 714,13 | -121 200,00 | 6 678 514,13 |
| S:a TILLGÅNGAR | 7 672 389,96 | -223 500,70 | 7 448 889,26 |
| SKULDER & EGET KAP | | | |
| SKULDER | | | |
| KORTFRISTIGA SKULDER | | | |
| 2110 Diverse skulder | -52 039,10 | 997,30 | -51 041,80 |
| 2111 Hyresförskott | -86 176,00 | -531,00 | -86 707,00 |
| 2250 Skuld för preliminärskatt | -4 809,00 | 0,00 | -4 809,00 |
| 2330 Upplupna soc. avg. | -1 885,00 | 0,00 | -1 885,00 |
| 2510 Personalens källskatt | -1 800,00 | 0,00 | -1 800,00 |
| S:a KORTFRISTIGA SKULDER | -146 709,10 | 466,30 | -146 242,80 |
| LÅNGFRISTIGA SKULDER | | | |
| 2740 Reverslån | -2 935 000,00 | 435 000,00 | -2 500 000,00 |
| S:a LÅNGFRISTIGA SKULDER | -2 935 000,00 | 435 000,00 | -2 500 000,00 |
| S:a SKULDER | -3 081 709,10 | 435 466,30 | -2 646 242,80 |
| EGET KAPITAL | | | |
| 2980 Eget kapital | -2 265 290,00 | 0,00 | -2 265 290,00 |
| 2982 Reservfond | -122 237,79 | -24 732,00 | -146 969,79 |
| 2987 Balanserad vinst/förlust | -1 984 961,63 | -84 645,01 | -2 069 606,64 |
| 2988 Vinst / förlust föreg år | -84 645,01 | -24 169,42 | -108 814,43 |
| 2989 Redovisat resultat | -133 546,43 | -78 419,17 | -211 965,60 |
| S:a EGET KAPITAL | -4 590 680,86 | -211 965,60 | -4 802 646,46 |
| S:a SKULDER & EGET KAP | -7 672 389,96 | 223 500,70 | -7 448 889,26 |
| BERÄKNAT RESULTAT *** | | | |
| | 0,00 | 0,00 | 0,00 |

6

Brf Väddöhus 1
714400-1927
Kassaflödesanalys 2025

| | |
|-------------------------------------|------------------|
| Förändring av förutbetalda intäkter | |
| Förutbetalda intäkter 2024 | -86.176:-- |
| Förutbetalda intäkter 2025 | <u>86.707:--</u> |
| Ökning av förutbetalda intäkter | 531:-- |

| | |
|----------------------------------|---------|
| Förändring av upplupna kostnader | |
| Upplupna driftskostnader | -997:-- |

| | |
|---|-------------------|
| Förändring rörelseskulder exklusive förutbetalda intäkter | |
| Skatteskulder | 0:-- |
| övriga skulder | 997:-- |
| Låneskulder | <u>435.000:--</u> |
| Förändring av rörelseskulder | 435.997:-- |

| | |
|--|---------------|
| Inbetalningar från medlemmar och hyresgäster | |
| Årsavgifter och hyror enligt resultaträkning | 1.122.384:-- |
| Ökning av rörelsefordringar | 5.111:-- |
| Ökning av förutbetalda intäkter | <u>531:--</u> |
| | 1.128.026:-- |

| | |
|---|-------------|
| Utbetalningar till leverantörer, skatteverket och styrelsen | |
| Reparationer | -39.352:-- |
| Fastighetsskatt | -7.868:-- |
| Driftskostnader | -598.830:-- |
| Övriga externa kostnader | -45.578:-- |
| Styrelsearvode och löner inkl. arbetsgivaravgift | -163.802:-- |
| Minskning av rörelseskulder exklusive förutbetalda intäkter | 435.997:-- |

| | |
|---|--------------------|
| Kassaflödesanalys 2025 | |
| Inbetalningar från medlemmar och hyresgäster | 1.122.384:-- |
| Utbetalningar till leverantörer, Skatteverket och styrelsen | <u>-701.450:--</u> |
| Kassaflöde från verksamheten före betalda räntor | 420.934:-- |
| Erhållna räntor | 7.017:-- |
| Erlagd ränta | <u>-94.786:--</u> |
| Kassaflöde från löpande verksamhet | 333.165:-- |
| Finansieringsverksamhet | |
| Amortering lån | -435.000:-- |
| Minskning av kortfristiga skulder | 466:-- |
| Årets kassaflöde | -102.301:-- |
| Likvida medel vid årets början | <u>872.676:--</u> |
| <u>Likvida medel vid årets slut</u> | <u>770.375:--</u> |

BRF Väddöhus nr 1

Budget 2026

| | | |
|-----------------------------|-------------------|-----------------------|
| Hyror och avgifter: | | 1.122.000:-- |
| Utgifter: | | |
| Vatten | 170.000:-- | |
| Renhållning | 40.000:-- | |
| Fastighetsskötsel | 50.000:-- | |
| El | 170.000:-- | |
| Vägavgift | 23.000:-- | |
| Löner och arvoden | 130.000:-- | |
| Soc. avgifter | 35.000:-- | |
| Försäkring | 37.000:-- | |
| Ränta och bankkostnader | 83.000:-- | |
| Reparationer | 50.000:-- | |
| Övriga oförutsedda utgifter | 10.000:-- | |
| Avskrivningar | 120.000:-- | |
| Avsättning till reservfond | 25.000:-- | |
| <u>Skatt</u> | <u>26.000:--</u> | |
| <u>Summa kostnader</u> | <u>969.000:--</u> | <u>./. 969.000:--</u> |
| <u>Överskott</u> | | <u>153.000:--</u> |

Brf Väddöhus nr 1
714400-1927
Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Årsredovisning i mindre företag.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar.

Avskrivning enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod.

Följande avskrivningstider tillämpas:

| Materiella anläggningstillgångar: | Avskrivningstid | Bokfört värde 20251231 |
|-----------------------------------|-----------------|------------------------|
| Inventarier | | 0:-- |
| Bergvärmearläggning | 20 år | 869.621:21 |
| Solceller | 25 år | 686.400:-- |

Avskrivning på fastigheten görs med 10.000;-/ år sedan 2023

Not 2

| | 2024 | 2025 |
|---------------------------------|---------------------|---------------------|
| Rörelseintäkter | | |
| Årsavgifter bostäder | 1.040.784:-- | 1.040.784:-- |
| Hyra garage | 18.000:-- | 21.600:-- |
| Hyra lokal (Herr och damfrisör) | 27.700:-- | 60.000:-- |
| Totalt | 1.086.484:-- | 1.122.384:-- |

I årsavgiften för bostäder och lokal ingår värme, varm och kallvatten.

I avgiften för lokalen ingår dessutom EI ca. 500:--/månad

Not 3 Driftskostnader

| | 2024 | 2025 |
|--------------------------|-------------------|-------------------|
| Löpande underhåll | 26.172:-- | 39.352:-- |
| Yttre Skötsel/snöröjning | 54.075:-- | 45.775:-- |
| El och värme | 152.397:-- | 169.675:-- |
| Vatten | 162.759:-- | 168.709:-- |
| Renhållning | 36.059:-- | 38.151:-- |
| Fastighetsförsäkring | 35.502:-- | 37.000:-- |
| Vägsamfälligheten | 22.500:-- | 22.540:-- |
| Fastighetsskatt | 26.055:-- | 7.868:-- |
| Totalt | 515.519:-- | 529.070:-- |

Not 4 Övriga externa kostnader

| | | |
|--------------------------|-----------|----------|
| Övriga externa kostnader | 31.501:-- | 8.578:-- |
|--------------------------|-----------|----------|

Brf Väddöhus nr 1
714400-1927

| | 2024 | 2025 |
|-----------------|------|------|
| Not 5 Personal | | |
| Antal anställda | 2 | 2 |

Löner och sociala kostnader

| | | |
|--------------------------|-------------------|-------------------|
| Löner | 75.000:-- | 87.000:-- |
| Arvoden | 42.000:-- | 42.000:-- |
| <u>Sociala kostnader</u> | <u>31.030:--</u> | <u>34.802:--</u> |
| <u>Summa</u> | <u>148.030:--</u> | <u>163.802:--</u> |

Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

| | | |
|----------------------|-------------------|------------------|
| Räntekostnader | 147.216:-- | 93.486:-- |
| <u>Bankkostnader</u> | <u>1.312:--</u> | <u>1.300:--</u> |
| <u>Summa</u> | <u>148.528:--</u> | <u>94.786:--</u> |

Not 7 Byggnader och mark

| | | |
|--------------------------------|--------------|--------------|
| Årets avskrivning | 10.000:-- | 10.000:-- |
| Redovisat värde vid årets slut | 5.132.493:-- | 5.122.393:-- |

Not 8 Maskiner och andra tekniska anläggningar

Akkumulerade anskaffningsvärden:

| | | |
|------------------|--------------|--------------|
| Vid årets början | 2.368.633:-- | 2.368.633:-- |
| Vid årets slut | 2.368.633:-- | 2.368.633:-- |

Akkumulerade avskrivningar

| | | |
|-------------------|-------------------|-------------------|
| Vid årets början | 592.212:-- | 702.412:-- |
| Årets avskrivning | <u>110.200:--</u> | <u>110.200:--</u> |
| Vid årets slut | 702.412:-- | 922.812:-- |

| | | |
|--------------------------------|--------------|--------------|
| Redovisat värde vid årets slut | 1.666.221:-- | 1.556.021:-- |
|--------------------------------|--------------|--------------|

Not 9 Inventarier

Akkumulerade anskaffningsvärden:

| | | |
|------------------|------------------|------------------|
| Vid årets början | <u>74.330:--</u> | <u>74.330:--</u> |
| Vid årets slut | 74.330:-- | 74.330:-- |

Akkumulerade avskrivningar:

| | | |
|--------------------------------|------------------|------------------|
| Vid årets början | 73.330:-- | 73.330:-- |
| Årets avskrivningar | 0:-- | <u>1.000:--</u> |
| Vid årets slut | <u>73.330:--</u> | <u>74.330:--</u> |
| Redovisat värde vid årets slut | 1.000:-- | 0:-- |

Brf Väddöhus nr 1
714400-1927

Not 10 Övriga skulder till kreditinstitut 20251231

Belopp varmed skuld posten förväntas betalas mellan ett och fem år
från balansdagen 2.500.000:--

Not 11 Ställda säkerheter och eventuella förpliktelser

Ställda säkerheter:
Fastighets inteckningar

Brf väddöhus nr 1
714400-1927

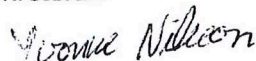
Underskrifter

Väddö 20260513

Jan-Roger Nilsson
Ordförande



Yvonne Nilsson
Sekreterare



Marcus Hammarqvist



Gunnar Backebo



BRF Väddöhus nr 1

Byggnadsår: 1954

Lägenhetsyta 1245 kvm

Tot.yta 1920 kvm

Energideklaration utförd 20190225

Energiprestanda 49 kWh/kvm.år

Utförda reparationer:

Nytt Tak 2005

Isolering vind 2005

Nya fönster 2008

Nya portar 2009

Nya lägenhetsdörrar 2009

Stamreovering 2009

Ny värmeanläggning bergvärme 2016

Fiber installerad 2018

Nya Garageportar 2018

Solcellsanläggning installerad 2022

Ombyggnationer:

Hela bottenvåningen ombyggd från affärslokaler till lägenheter. 2007-2010

Revisionsberättelse 2025
Brf Väddöhus nr 1
714400-1927

Rapport om årsredovisningen

Jag har granskat årsbokslutet för i år i Brf Väddöhus nr 1

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskaps handlingarna och att upprätta ett årsbokslut som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig det beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag har planerat och utfört revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsbokslutet inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsbokslutet.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mitt utlåtande.

Uttalande

Enligt min uppfattning har årsbokslutet upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31-12-2025. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att årsmötet fastställer resultaträkning och balansräkning.

Rapport om styrelsens förvaltning och förhållning till föreningens stadgar.

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat styrelsens förvaltning för föreningens namn för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver revisionen av årsbokslut granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet.

Uttalande

Styrelsens ledamöter har enligt min uppfattning inte handlat i strid med föreningens stadgar.
Jag tillstyrker att föreningens årsmöte beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för
räkenskapsåret.

Väddö 2025-05-05



.....
Ulf Wickström