

Årsredovisning 2025

Brf Klosterparken

769611-3021



 **nabo**

Välkommen till årsredovisningen för Brf Klosterparken

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 4
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 16

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt 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 Enköping.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2004-08-30. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2008-11-21 och nuvarande stadgar registrerades 2019-07-04 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	Förvärv	Kommun
Munksundet 28:9	2009	Enköping

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos följande försäkringsbolag:

Proinova AB

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2010.

Föreningen har 68 bostadsrätter om totalt 5 186 kvm. Byggnadernas totalyta är 6 086 kvm.

Styrelsens sammansättning

Kent Erik Eriksson	Ordförande
Christina Héléne Ingegärd Möller	Styrelseledamot
Rikard Buråker	Styrelseledamot
Torbjörn Haldammen	Styrelseledamot
Vivianne Birgitta Lötvik	Styrelseledamot
Magnus Granström	Suppleant
Rickard Ekstrand	Suppleant

Valberedning

Tommy Axné
Torsten Norén

Firmateckning

Av 2 i förening gemensamt

Revisorer

Sanna Lindqvist Revisor Borev Revision AB
Peter Lindqvist Revisor Revisorssuppleant

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-11.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2025 och sträcker sig fram till 2074. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

- 2022** ● Spolning avloppsrör
OVK samt ventilationsrengöring
- 2024** ● Utbyte av värmepump
- 2025** ● Utbyte av Individuellt mätsystem under våren

Avtal med leverantörer

Data, tele och TV	Telia
Ekonomisk förvaltning	Nabo Ekonomisk Förvaltning i Uppsala
Elleverantör	Eon
Fastighetsskötsel	HSB Upplands Boservice
Fjärrvärme	Ena Energi
Garageport	Assa Abloy
Hissar	Kone
Husens försäkringar	Gallagher / Proinova
Lån	SBAB
Parkeringsbevakning	Securitas
Sophämtning	Vafab Miljö
Vatten	Enköpings Kommunn

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Nyängsvägens Västra Samfällighet och Nyängsvägens Östra Samfällighet
Samfälligheten förvaltar grönytor, gångvägar och garage.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-01-01 med 5%.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 99 st. Tillkommande medlemmar under året var 9 och avgående medlemmar under året var 8. Vid räkenskapsårets slut fanns det 100 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 7 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	5 129 288	4 796 766	4 192 729	4 090 562
Resultat efter fin. poster	-1 191 984	-869 187	-961 450	-264 808
Soliditet (%)	83	83	83	83
Yttre fond	2 309 447	2 109 566	1 922 076	1 836 457
Taxeringsvärde	107 979 000	105 045 000	105 045 000	105 045 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	909	848	725	707
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	91,6	91,3	89,6	89,4
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	4 447	4 479	4 511	4 620
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	3 789	3 816	3 844	3 937
Sparande / kvm totalyta, kr	168	83	70	200
Elkostnad / kvm totalyta, kr	102	89	75	65
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	105	119	105	92
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	59	43	40	39
Energikostnad / kvm totalyta, kr	267	250	220	195
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,57	3,34	2,57	0,87
Räntekänslighet (%)	4,89	5,28	6,22	6,54

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för el och vatten tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Vi är medvetna om förlusten men känner oss trygga med ekonomin. Bra kassaflöde och relativt låg belåning och en bra kassa. Med höga avskrivningar är det svårt att få en budget att gå ihop. Övergången till K3 har också förändrat våra avskrivningar till ett sämre resultat.

Vi kommer att göra en extra amortering när vi får den låsta räntan löst i juli på 500.000 kr. Vi räknar också med sänkt ränta vid det tillfället. Vi jobbar vidare för att få till ett bättre resultat med ökade intäkter och kontroll på underhållet.

Vi kommer troligen att ta nya lån för kommande underhåll längre fram, dock inte aktuellt i närtid.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	78 827 200	-	-	78 827 200
Upplåtelseavgifter	42 884 400	-	-	42 884 400
Fond, yttre underhåll	2 109 566	-	199 881	2 309 447
Balanserat resultat	-3 630 351	-869 187	-199 881	-4 699 419
Årets resultat	-869 187	869 187	-1 191 984	-1 191 984
Eget kapital	119 321 628	0	-1 191 984	118 129 644

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-4 699 419
Årets resultat	-1 191 984
Totalt	-5 891 403

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	155 580
Att från yttre fond i anspråk ta	-351 414
Balanseras i ny räkning	-5 695 569
	-5 891 403

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	5 129 288	4 796 766
Övriga rörelseintäkter	3	15 664	19 754
Summa rörelseintäkter		5 144 952	4 816 519
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-3 083 587	-3 289 122
Övriga externa kostnader	9	-177 528	-170 808
Personalkostnader	10	-129 247	-130 891
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 125 326	-1 321 200
Summa rörelsekostnader		-5 515 688	-4 912 021
RÖRELSERESULTAT		-370 735	-95 501
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		6 063	5 431
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-827 311	-779 117
Summa finansiella poster		-821 248	-773 686
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 191 984	-869 187
ÅRETS RESULTAT		-1 191 984	-869 187

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	139 436 883	141 546 483
Maskiner och inventarier	13	291 744	42 610
Summa materiella anläggningstillgångar		139 728 627	141 589 093
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		139 728 627	141 589 093
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		8 389	22 098
Övriga fordringar	14	20 726	3 984
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	220 623	82 249
Summa kortfristiga fordringar		249 738	108 331
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 018 669	1 642 280
Summa kassa och bank		2 018 669	1 642 280
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 268 407	1 750 611
SUMMA TILLGÅNGAR		141 997 034	143 339 704

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		121 711 600	121 711 600
Fond för yttre underhåll		2 309 447	2 109 566
Summa bundet eget kapital		124 021 047	123 821 166
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-4 699 419	-3 630 351
Årets resultat		-1 191 984	-869 187
Summa ansamlad förlust		-5 891 403	-4 499 538
SUMMA EGET KAPITAL		118 129 644	119 321 628
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	17 405 868	23 060 168
Övriga långfristiga skulder		37 150	37 150
Summa långfristiga skulder		17 443 018	23 097 318
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	5 654 300	166 424
Leverantörsskulder		199 016	155 870
Skatteskulder		21 490	7 912
Övriga kortfristiga skulder		-856	-1 573
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	550 422	592 125
Summa kortfristiga skulder		6 424 372	920 758
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		141 997 034	143 339 704

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-370 735	-95 501
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	2 125 326	1 321 200
	1 754 591	1 225 699
Erhållen ränta	6 063	5 431
Erlagd ränta	-827 311	-779 117
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	933 342	452 013
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-141 407	54 872
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	15 738	-108 446
Kassaflöde från den löpande verksamheten	807 673	398 439
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-264 860	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-264 860	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-166 424	-166 424
Depositioner	0	450
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-166 424	-165 974
ÅRETS KASSAFLÖDE	376 389	232 465
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 642 280	1 409 815
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 018 669	1 642 280

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Klosterparken är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Årsredovisningen har för första gången upprättats enligt Bokföringsnämndens BFNAR 2012:1. Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen i enlighet med bestämmelserna i kapitlet 35, detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, el, kabel-tv, vatten och värme.

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 avskrivningstider tillämpas:

Stomme och grund	0,84 %
Yttertak	3,83 %
Fasader	3,83 %
Balkonger	2,67 - 8,82 %
Fönster	2,76 %
Stamledningar VA	2,67 %
Stamledningar Värme	2,76 %
Styr & övervakning	44,09 %
Ventilation	12,60 %
El	2,76 %
Hissar	2,76 %
Maskiner och inventarier	5,00 %
Installationer	10,00 %

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.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår.

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	3 656 316	3 482 136
Övriga årsavgifter	10 639	0
Hysesintäkter, p-platser	353 500	355 300
Kabel-TV/Bredband	1 400	0
Vatten	228 546	191 069
El	283 732	201 371
Övriga intäkter	50 439	47 962
Värme	544 716	518 928
Summa	5 129 288	4 796 766

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2025	2024
Öres- och kronutjämning	18	4
Övriga intäkter	60	2 300
Försäkringsersättning	14 886	17 000
Övriga rörelseintäkter	700	450
Summa	15 664	19 754

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL	2025	2024
Fastighetsskötsel	199 492	196 644
Städning	98 988	149 256
Besiktningsskostnader	7 335	0
Besiktning och service	101 231	48 194
Trädgårdsarbete	1 088	850
Snöskottning	6 646	18 102
Summa	414 780	413 046

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	52 934	53 758
Värme	0	427 500
El	0	788
Hissar	40 787	20 413
Fönster	5 825	0
Garage och p-platser	23 339	0
Summa	122 885	502 459

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Övrigt plan. UH	61 554	53 563
Ventilation	25 000	0
Summa	86 554	53 563

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	623 012	539 110
Uppvärmning	640 928	721 338
Vatten	360 575	261 272
Sophämtning	84 914	83 388
Summa	1 709 428	1 605 108

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	75 073	70 825
Bredband/Kabeltv	284 966	283 121
Samfällighet	242 878	233 710
Fastighetsskatt	147 022	127 290
Summa	749 939	714 946

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsinventarier	1 928	0
Förbrukningsmaterial	1 253	2 178
Övriga förvaltningskostnader	49 568	35 919
Datakommunikation	3 466	7 422
Revisionsarvoden	16 738	18 825
Ekonomisk förvaltning	93 972	90 588
Serv.avg branschorg.	6 710	6 710
Bankkostnader	3 893	9 166
Summa	177 528	170 808

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	99 000	100 000
Löner, arbetare	10 000	10 300
Sociala avgifter	20 247	20 591
Summa	129 247	130 891

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	827 311	778 784
Övriga räntekostnader	0	333
Summa	827 311	779 117

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	156 399 718	156 399 718
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	156 399 718	156 399 718
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-14 853 235	-13 534 519
Årets avskrivning	-2 109 600	-1 318 716
Utgående ackumulerad avskrivning	-16 962 835	-14 853 235
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	139 436 883	141 546 483
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>30 715 000</i>	<i>30 715 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	88 683 000	84 645 000
Taxeringsvärde mark	19 296 000	20 400 000
Summa	107 979 000	105 045 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	49 648	49 648
Årets inköp	264 860	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	314 508	49 648
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-7 038	-4 554
Årets avskrivning	-15 726	-2 484
Utgående ackumulerad avskrivning	-22 764	-7 038
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	291 744	42 610

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	7 107	3 984
Momsfordran	13 619	0
Summa	20 726	3 984

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	167 888	34 611
Försäkringspremier	25 464	24 145
Förvaltning	27 271	23 493
Summa	220 623	82 249

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
SBAB	2028-07-17	3,27 %	7 572 292	7 738 716
SBAB	2027-05-11	3,48 %	10 000 000	10 000 000
SBAB	2026-07-14	4,16 %	5 487 876	5 487 876
Summa			23 060 168	23 226 592
Varav kortfristig del			5 654 300	166 424

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 22 228 048 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	1 675	2 039
El	65 197	70 211
Uppvärmning	70 023	86 363
Förutbetalda avgifter/hyror	396 527	416 512
Beräknat revisionsarvode	17 000	17 000
Summa	550 422	592 125

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	34 378 000	34 378 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Styrelsen har beslutat om en avgiftshöjning om 5% fr.o.m. 2026-01-01.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-19.

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

Enköping

Christina Héléne Ingegärd Möller
Styrelseledamot

Kent Erik Eriksson
Ordförande

Rikard Buråker
Styrelseledamot

Torbjörn Haldammen
Styrelseledamot

Vivianne Birgitta Lötvik
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Borev Revision AB
Sanna Lindqvist
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

25.03.2026 11:17

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 23.03.2026 12:58

DOCUMENT ID:

SkfkooAc-x

ENVELOPE ID:

ryMksoCq-g-SkfkooAc-x

DOCUMENT NAME:

Brf Klosterparken, 769611-3021 - Årsredovisning 2025-1
2-31.pdf

18 pages

SHA-512:

ac7a840d26f37b384c429021bf6ae36a3869985a3d16a9
a84297808c4f9062d207765a95b9022594c9a86c67068
2ddda8760f61ab172441e6fb5dc2a485e414a

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. KENT ERIK ERIKSSON kent017139625@telia.co m	 Signed Authenticated	23.03.2026 13:50 23.03.2026 13:41	eID Low	Swedish BankID IP: 98.98.190.7
2. Christina H���� Ingeg��rd M����r chrismo1960@gmail.com	 Signed Authenticated	23.03.2026 15:03 23.03.2026 12:59	eID Low	Swedish BankID IP: 81.228.154.62
3. RIKARD BUR����R rikard@buraker.com	 Signed Authenticated	24.03.2026 07:41 24.03.2026 07:38	eID Low	Swedish BankID IP: 104.28.31.63
4. TORBJ����RN HALDAMMEN led1@klosterparken.se	 Signed Authenticated	24.03.2026 09:20 24.03.2026 09:18	eID Low	Swedish BankID IP: 90.231.220.221
5. Vivianne Birgitta L����vik vivianne.lotvik@gmail.co m	 Signed Authenticated	24.03.2026 10:15 24.03.2026 10:13	eID Low	Swedish BankID IP: 195.66.130.100
6. Sanna Karin Helena Lindk vist sanna.lindqvist@borev.se	 Signed Authenticated	25.03.2026 11:17 25.03.2026 11:15	eID Low	Swedish BankID IP: 81.230.112.101

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

 Attachments

No attachments related to this document

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Klosterparken, org.nr 769611-3021

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Klosterparken för räkenskapsåret 2025-01-01 – 2025-12-31.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen.

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan

förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Klosterparken för räkenskapsåret 2025-01-01 – 2025-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Uppsala den dag som framgår av min elektroniska signatur

Sanna Lindqvist
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

25.03.2026 11:18

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 23.03.2026 12:58

DOCUMENT ID:

H1IGkio0q-l

ENVELOPE ID:

rJM1jiCcbl-H1IGkio0q-l

DOCUMENT NAME:

Brf Klosterparken revisionsberättelse 2026.pdf

2 pages

SHA-512:

6a937419481d648abb434fa8cc1d88c620e5b1f0683ee6
0cfde6c8467232fcdebcc8382a376b57ace1afadb9a8b02
aaa184f7c19e1390aaec63e884d1426519f

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Sanna Karin Helena Lindkvist	Signed	25.03.2026 11:18	eID	Swedish BankID
sanna.lindqvist@borev.se	Authenticated	25.03.2026 11:18	Low	IP: 81.230.112.101

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed