



2025

Årsredovisning

Brf Barsbro Parken



Välkommen till årsredovisningen för Brf Barsbro Parken

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. 5
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 7
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 20

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 medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande mot ersättning utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Järfälla.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2012-05-02. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2013-04-08 och nuvarande stadgar registrerades 2022-08-03 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 fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Barsbro 1:13	2013	Järfälla

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

S&p Insurance Consulting AB

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

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1956 och består av 9 flerbostadshus.

Värdeåret är 1956.

Föreningen har 14 hyreslägenheter och 167 bostadsrätter om totalt 10 272 kvm och 15 lokaler om 1 031 kvm. Byggnadernas totalyta är 11 303 kvm.

Styrelsens sammansättning

Staffan Hansson	Ordförande
Amanda Viktoria Brandell Malmborg	Styrelseledamot
Bror Tommy Sellén	Styrelseledamot
Danise Strand	Styrelseledamot
Georgios Makris	Styrelseledamot
Merve Andic	Styrelseledamot
Oscar Erholt	Styrelseledamot
Lars Hallberg	Suppleant

U

Valberedning

Inger Gustafsson
Shima Dehwari

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen två i förening

Revisorer

Carina Toresson Revisor
Camilla Lindstaf Revisorssuppleant Toresson Revision AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-27.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2025 och sträcker sig fram till 2074.
Underhållsplanen uppdaterades 2026.

U

Utförda historiska underhåll

- 1993 ● Nya balkonger
- 1997 ● Fönsterdörrar
Fönsterrenovering
- 1998 ● Taken omlades
- 2000 ● Lokaler ombyggdes till 18 nya lägenheter
Nya badrum
- 2003 ● Målning o puts fasad
- 2006 ● Byte badrumsfönster - Aluminium
- 2009 ● restaurang ombyggdes till 1 lägenhet
- 2011 ● Nya tvättmaskiner o tumlare
- 2013 ● OVK-besiktning - Godkänd
- 2014 ● Nyckeltuber - nya låscylindrar
- 2015 ● Utebelysning
Fläktbyte och OVK
Fönsterbyte
- 2017-2018 ● stambyte
- 2018 ● Tilläggsisolering av vindarna
- 2019 ● OVK - godkänd
Takfläktar
- 2020 ● Byte av gamla och trasiga spiskåpor
Tak på grillen
- 2021 ● Byte Tak på Grillen
- 2025 ● Lagning av fasad

Avtal med leverantörer

Avfall	Prezero
Bredband och tv	Canal Digital
Ekonomisk förvaltning	SBC
Fjärrvärme och el	E On
Låssystem	Järfälla Låsservice
Sopor och vatten	Järfälla kommun
Städning	Silux Fastigheter
Tekniska förvaltning	SBC
Trädgårdstjänst	Cubile

Övrig verksamhetsinformation

Vi har haft ett antal vattenskador som vi inte får försäkringsersättning för-

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-08-01 med 8%.

Förändringar i avtal

Vi har bytt leverantör av Teknisk förvaltning

Övriga uppgifter

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 225 st. Tillkommande medlemmar under året var 24 och avgående medlemmar under året var 22. Vid räkenskapsårets slut fanns det 227 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 15 överlåtelse.

Flerårsöversikt

U

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	9 759 196	9 332 981	8 835 228	8 259 518
Resultat efter fin. poster	-1 602 749	-2 133 331	-1 479 102	259 781
Soliditet (%)	63	64	65	-
Yttre fond	4 018 446	4 449 112	1 994 756	1 387 996
Taxeringsvärde	162 983 000	161 266 000	161 266 000	161 266 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	724	686	637	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	65,9	67,1	67,0	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	5 329	5 096	5 096	5 308
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	4 424	4 247	4 247	4 054
Sparande / kvm totalyta, kr	138	15	87	129
Elkostnad / kvm totalyta, kr	32	31	23	21
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	161	189	165	140
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	55	46	38	35
Energikostnad / kvm totalyta, kr	247	269	226	196
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,85	3,60	2,14	0,95
Räntekänslighet (%)	7,36	7,43	8,00	-

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 medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

J

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

Förlusten består av ökad avskrivning ca 1 miljon och en övergång till K3. Vi har också haft vattenskada för ca 1 mkr. Föreningen har 14 st hyresrätter som kommer att säljas för ca 30 miljoner.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	121 268 750	-	-	121 268 750
Upplåtelseavgifter	21 810 492	-	-	21 810 492
Fond, yttre underhåll	4 449 112	-791 948	361 282	4 018 446
Balanserat resultat	-52 465 255	-1 341 383	-361 282	-54 167 920
Årets resultat	-2 133 331	2 133 331	-1 602 749	-1 602 749
Eget kapital	92 929 768	0	-1 602 749	91 327 020

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-53 806 638
Årets resultat	-1 602 749
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-361 282
Totalt	-55 770 668

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	1 259 907
Balanseras i ny räkning	-54 510 761

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

d

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	9 759 198	9 332 981
Övriga rörelseintäkter	3	551 184	287 196
Summa rörelseintäkter		10 310 382	9 620 177
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-7 529 058	-7 932 315
Övriga externa kostnader	9	-691 410	-557 937
Personalkostnader	10	-117 210	-273 886
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 267 400	-1 278 994
Summa rörelsekostnader		-10 605 077	-10 043 131
RÖRELSERESULTAT		-294 695	-422 954
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		15 930	17 932
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 323 984	-1 728 308
Summa finansiella poster		-1 308 054	-1 710 376
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 602 749	-2 133 331
ÅRETS RESULTAT		-1 602 749	-2 133 331

U

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 19	139 625 248	141 875 080
Markanläggningar	13	0	17 568
Summa materiella anläggningstillgångar		139 625 248	141 892 648
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		139 625 248	141 892 648
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		120 307	174 276
Övriga fordringar	15	4 631 402	2 233 171
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	259 208	204 556
Summa kortfristiga fordringar		5 010 917	2 612 003
Kassa och bank			
Kassa och bank		3	884
Summa kassa och bank		3	884
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		5 010 919	2 612 887
SUMMA TILLGÅNGAR		144 636 167	144 505 535

0

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		143 079 242	143 079 242
Fond för yttre underhåll		4 018 446	4 449 112
Summa bundet eget kapital		147 097 688	147 528 354
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-54 167 920	-52 465 255
Årets resultat		-1 602 749	-2 133 331
Summa ansamlad förlust		-55 770 668	-54 598 586
SUMMA EGET KAPITAL		91 327 020	92 929 768
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	26 000 000	0
Summa långfristiga skulder		26 000 000	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	24 000 000	48 000 000
Leverantörsskulder		406 450	701 253
Skatteskulder		759 564	727 959
Övriga kortfristiga skulder		668 662	674 532
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	1 474 472	1 472 023
Summa kortfristiga skulder		27 309 148	51 575 767
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		144 636 167	144 505 535

0

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-294 695	-422 954
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	2 267 400	1 278 994
	1 972 705	856 039
Erhållen ränta	15 930	17 932
Erlagd ränta	-1 189 176	-1 754 385
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	799 459	-880 414
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-290 334	-242 988
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-401 427	617 528
Kassaflöde från den löpande verksamheten	107 698	-505 874
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	2 000 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	2 000 000	0
ÅRETS KASSAFLÖDE	2 107 698	-505 874
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 920 705	2 426 580
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	4 028 403	1 920 705

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

d

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Barsbro Parken 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.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, 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	1,25 %
Yttertak	6,76 %
Fasader	4,88 %
Balkonger	3,14 %
Fönster	1,76 %
Stamledningar Värme	7,99 %
Styr & övervakning	3,51 %
Ventilation	2,93 %
El	2,93 %
Hissar	2,93 %

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 fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

1

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	6 292 945	5 977 755
Hysesintäkter bostäder	1 070 942	1 034 607
Hysesintäkter lokaler	46 656	43 030
Hysesintäkter lokaler, moms	854 695	881 386
Hysesintäkter garage	280 510	274 550
Hysesintäkter garage, moms	13 000	15 300
Hysesintäkter p-plats	140 180	137 430
Hysesintäkter förråd	40 800	29 800
Hysesintäkter förråd, moms	10 800	19 200
Deb. fastighetsskatt, moms	51 418	44 297
Intäkter kabel-TV	19 764	19 764
Bredband	478 998	480 168
Intäkt parkeringsbolag, moms	170 786	151 132
IntäktParkeringsbolag	63 023	0
Intäkt besökspark. Parkeringsbolag	18 281	0
Hyses- och avgiftsrabatt	-13 410	0
Hyses- och avgiftsrabatt, moms	0	-5 072
Övriga hyresintäkter ej placerbara	0	2 000
Nycklar/lås vidarefakturerering	300	0
Påminnelseavgift	2 940	2 760
Dröjsmålsränta	72	118
Pantsättningsavgift	32 612	33 252
Överlåtelseavgift	38 894	35 604
Administrativ avgift, moms	3 822	1 519
Administrativ avgift	10 535	4 557
Andrahandsuthyrning	47 878	57 105
Vidarefakturerade kostnader	31 719	75 516
Vidarefakturerade kostnader, moms	51 047	17 202
Öres- och kronutjämning	-10	2
Summa	9 759 198	9 332 981

d

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga erhållna bidrag	44 841	0
Övriga intäkter	71 436	57 057
Försäkringsersättning	73 420	230 139
Återvunnen moms	361 487	0
Summa	551 184	287 196

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	193 179	292 885
Fastighetsskötsel utöver avtal	24 152	36 925
Fastighetsskötsel gård enl avtal	444 331	466 053
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	0	198 532
Larm och bevakning	3 552	6 799
Städning enligt avtal	179 749	217 718
Besiktningar	23 265	10 726
Hissbesiktning	1 355	2 637
Brandskydd	5 235	13 009
Myndighetstillsyn	5 858	0
Gårdkostnader	23 387	18 418
Gemensamma utrymmen	0	8 006
Sophantering	11 336	10 902
Garage/parkering	8 914	6 349
Snöröjning/sandning	195 991	90 188
Serviceavtal	47 885	29 278
Förbrukningsmaterial	9 986	5 544
Summa	1 178 176	1 413 968

d

NOT 5, REPARATIONER	2025	2024
Reparationer	54 858	26 822
Huskropp utvändigt	0	13 651
Hyseslägenheter	6 806	168 741
Förskola	0	4 975
Tvättstuga	23 923	49 978
Trapphus/port/entr	1 496	0
Sophantering/återvinning	0	1 849
Dörrar och lås/porttele	160 188	45 121
VVS	147 649	283 196
Värmeanläggning/undercentral	1 876	0
Ventilation	67 696	64 454
Elinstallationer	126 662	2 513
Tele/TV/bredband/porttelefon	23 588	54 107
Hissar	2 462	0
Fasader	1 458	0
Fönster	736	0
Garage/parkering	0	6 656
Vattenskada	28 282	477 077
Skador/klotter/skadegörelse	0	14 168
Summa	647 680	1 213 308

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL	2025	2024
Underhåll av byggnad	83 265	0
Dörrar och lås	1 659	0
VVS	777 597	791 948
Ventilation	264 740	0
Fasader	132 646	0
Summa	1 259 907	791 948

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2025	2024
El	360 716	383 221
Uppvärmning	1 817 171	2 140 341
Vatten	617 325	517 820
Sophämtning/renhållning	414 847	435 432
Summa	3 210 060	3 476 814

U

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	312 833	201 824
Bredband	528 529	466 762
Fastighetsskatt	391 874	367 690
Summa	1 233 236	1 036 276

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	360	0
Tele- och datakommunikation	2 595	17 725
Juridiska åtgärder	53 541	0
Inkassokostnader	16 777	15 002
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	51 646	0
Revisionsarvoden extern revisor	29 524	28 316
Styrelseomkostnader	0	4 857
Fritids och trivselkostnader	161	199
Föreningskostnader	31 089	26 005
Förvaltningsarvode enl avtal	273 194	243 761
Överlåtelsekostnad	26 161	37 781
Pantsättningskostnad	31 075	30 778
Administration	36 368	24 354
Konsultkostnader	96 587	123 078
Vidarefakturerade kostnader	22 671	0
Tidningar och facklitteratur	1 551	452
Bostadsrätterna Sverige	10 060	0
Föreningsavgifter	8 048	5 629
Summa	691 410	557 937

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	95 500	217 200
Arbetsgivaravgifter	21 710	56 686
Summa	117 210	273 886

d

**NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE
RESULTATPOSTER**

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	1 326 925	1 728 000
Ränta checkräkning	9	0
Dröjsmålsränta	1 369	308
Kostnadsränta skatter och avgifter	-4 319	0
Summa	1 323 984	1 728 308

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	155 534 226	155 534 226
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	155 534 226	155 534 226
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-13 659 146	-12 431 090
Årets avskrivning	-2 249 832	-1 228 056
Utgående ackumulerad avskrivning	-15 908 978	-13 659 146
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	139 625 248	141 875 080
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>43 184 669</i>	<i>43 184 669</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	110 000 000	108 600 000
Taxeringsvärde mark	52 983 000	52 666 000
Summa	162 983 000	161 266 000

NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR

	2025	2024
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	541 068	541 068
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	541 068	541 068
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-523 500	-472 562
Årets avskrivning	-17 568	-50 938
Utgående ackumulerad avskrivning	-541 068	-523 500
Utgående restvärde enligt plan	0	17 568

0

NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	57 800	57 800
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	57 800	57 800
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-57 800	-57 800
Utgående ackumulerad avskrivning	-57 800	-57 800
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	559 853	313 350
Fordringar samfällighet/kreditfakturor	43 148	0
Transaktionskonto	1 177 054	1 030 603
Borgo räntekonto	2 851 347	889 218
Summa	4 631 402	2 233 171

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	28 602	12 301
Förutbet försäkr premier	105 954	100 913
Förutbet bredband	124 652	91 342
Summa	259 208	204 556

0

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Nordea	2025-02-21	3,10 %		8 000 000
Nordea	2025-05-21	2,72 %		4 000 000
Nordea	2028-07-10	2,68 %	12 000 000	12 000 000
Nordea	2026-08-19	2,29 %	12 000 000	10 000 000
Nordea	2027-07-09	2,56 %	14 000 000	14 000 000
Nordea	2026-05-21	2,61 %	12 000 000	
Summa			50 000 000	48 000 000
Varav kortfristig del			24 000 000	48 000 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 50 000 000 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 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	15 816	15 593
Uppl kostnad Städning entrepr	0	16 743
Uppl kostn el	35 099	37 126
Uppl kostnad Värme	235 387	246 577
Uppl kostn räntor	223 368	88 560
Uppl kostnad Sophämtning	15 818	13 130
Uppl kostnad arvoden	108 600	217 200
Beräknade uppl. sociala avgifter	34 122	68 244
Förutbet hyror/avgifter	806 262	768 850
Summa	1 474 472	1 472 023

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	70 000 000	70 000 000

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter räkenskapsåret har endast löpande underhåll utförts.

0

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-04.

BARSBRO 2026-05-04

Ort och datum



Staffan Hansson
Ordförande



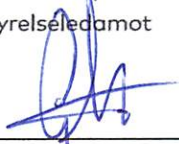
Amanda Viktoria Brandell Malmberg
Styrelseledamot



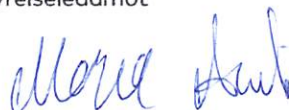
Bror Tommy Sellén
Styrelseledamot



Danise Strand
Styrelseledamot



Georgios Makris
Styrelseledamot



Merve Andic
Styrelseledamot



Oscar Erholt
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2026-05-08



Carina Toresson
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Barsbro Parken, org.nr 769624-6953.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Barsbro Parken för räkenskapsåret 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen i allt väsentligt upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt den standarden 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 detta 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 på fel.

Vid upprättande av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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 på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men det är ingen garanti för att en revision som utförts enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 min revision använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen.

Jag måste informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland 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 BRF Barsbro Parken för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet 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 tryggsamt 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:

1. företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
2. 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 grunder 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.

Stockholm 8 / 5 2026



Carina Toresson