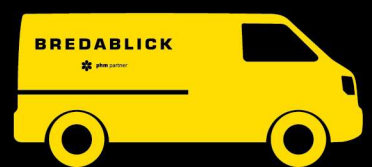


# Brf Enbacken Spånga

Årsredovisning 2025



**BREDABLICK**



# Brf Enbacken Spånga

Org.nr: 702002-1908

## Årsredovisning 2025

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

| Innehållsförteckning   | Sida |
|------------------------|------|
| Förvaltningsberättelse | 2    |
| Resultaträkning        | 8    |
| Balansräkning          | 9    |
| Kassaflödesanalys      | 11   |
| Noter                  | 12   |
| Underskrifter          | 18   |

# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Enbacken Spånga, 702002-1908, med säte i Stockholm, får härmed upprätta årsredovisning för 2025-01-01 - 2025-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

#### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden. Föreningen ska i sin verksamhet främja de kooperativa principerna såsom de kommer till uttryck i dessa stadgar och verka för en socialt, ekonomiskt och miljömässigt hållbar utveckling.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1965-12-10. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1970-10-29 och nuvarande stadgar registrerades 2025-01-10 hos Bolagsverket.

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Föreningen har ingen del i en samfällighet.

#### **Styrelse**

|            |                       |      |
|------------|-----------------------|------|
| Ordförande | Linus Olsson          | 2026 |
| Ledamot    | Elin Bakken           | 2027 |
| Ledamot    | Urban Gustafsson      | 2026 |
| Ledamot    | Mariam Gabro          | 2026 |
| Ledamot    | Ulla-Britt Henriksson | 2027 |
| Suppleant  | Eddie Bervelin        | 2026 |
| Suppleant  | Shahnaz Ali           | 2027 |
| Suppleant  | Peter Nimtz           | 2026 |
| Suppleant  | Ugur Candemir         | 2026 |

#### **Vald t.o.m. föreningsstämman**

#### **Revisorer**

|                        |                                |
|------------------------|--------------------------------|
| Auktoriserad revisor   | Azets Revision & Rådgivning AB |
| Förtroendevald revisor | Rodas Selomon                  |
| Revisorssuppleant      | Carl-Olof Olsson               |

#### **Valberedning**

Valberedningen har bestått av:

Sarah Bedi  
Shazia Taha

#### **Firmateckning**

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.



### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger byggnaderna Stockholm Svinninge 2, Holminge 2, Deglinge 1 och Svinninge 3 i Stockholms kommun som är upplåten med tomträtt. Tomträtten löper ut med olika tidpunkter under åren 2027-2029. Byggnaderna har 136 lägenheter och 9 lokaler. Byggnaderna är uppförda 1987. Fastigheterna är belägna på Holmingegränd 3-45, Svinningegränd 4-16 samt Svinningegränd 3-27.

Föreningen upplåter 136 lägenheter med bostadsrätt samt 9 lokaler, 76 parkeringsplatser och 62 garageplatser med hyresrätt.

#### Lägenhetsfördelning

|       |       |       |       |
|-------|-------|-------|-------|
| 2 rok | 3 rok | 4 rok | 5 rok |
| 32    | 60    | 32    | 12    |

|                           |        |     |
|---------------------------|--------|-----|
| Total tomtarea:           | 26 578 | kvm |
| Total bostadsarea:        | 11 606 | kvm |
| - varav bostadsrättsarea: | 11 606 | kvm |
| Total lokalaria:          | 310    | kvm |
| Total garagearea:         | 930    | kvm |

#### Lokaler

| Lokalhyresgäster                                | Yta (kvm) |
|-------------------------------------------------|-----------|
| Vakans                                          | 1         |
| Evxinos Pontos, Pontiska Föreningen i Stockholm | 100       |
| Vakans                                          | 100       |
| Vakans                                          | 21,5      |
| Teddy Milanovic-Novicic                         | 12,5      |
| Gunnar Autio                                    | 21,5      |
| Ulla-Britt Henriksson                           | 8         |
| Gullvi Wallén                                   | 8         |
| Asif Khan                                       | 21,5      |
| Vakans                                          | 8         |
| Melina Mouzenidou Mavridou                      | 8         |

#### Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2021-02-05.

#### **Försäkring**

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg-hansa.

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



## Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick Förvaltning har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska och tekniska förvaltning enligt tecknade avtal fram till och med 2025-12-31.

| Avtal                                | Leverantör                                      |
|--------------------------------------|-------------------------------------------------|
| Bredband                             | Ownit Broadband                                 |
| Städning                             | Bredablick Förvaltning Stockholm tom 2025-12-31 |
| Avfallshantering                     | Ragn-Sells Recycling                            |
| Elavtal avseende volym               | Storuman Energi                                 |
| Fjärrvärme                           | Stockholm Exergi                                |
| SBA (Systematiskt Brandskyddsarbete) | Firesafe Sverige                                |
| Skadedjursbekämpning                 | Anticimex                                       |
| Serviceavtal värmesystem             | Nordomatic                                      |
| Markskötsel och vinterrenhållning    | Olssons Trädgårdsskötsel                        |
| Mätning el                           | Propeye Services                                |

## Reparationer och Underhåll

### Årets reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 360 365 kr (695 925 kr 2023/2024) och planerat underhåll för 67 727 kr (803 173 kr 2023/2024). Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

### Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en aktuell underhållsplan som upprättades 2023-05-11 av Sustendoch uppdaterade senast 2025-10-14. Underhållsplanen sträcker sig över 50 år.

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 1 362 000 kr under räkenskapsåret för kommande års underhåll, detta motsvarar 106 kr per kvm.

Föreningen följer K3-regelverket vilket innebär att större investeringar aktiveras på balansräkningen och belastar föreningen genom årliga avskrivningar medan de delar som inte bedöms aktiverbara avsätts till underhållsfonden.

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan uppgår det totala genomsnittliga långsiktiga investerings- och underhållsbehovet till 3 391 000 kr, detta motsvarar 264 kr per kvm.



## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 2025-06-17. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

## Medlemsinformation

### Överlåtelse

Under året har 5 överlåtelse av bostadsrätter skett (fg år skedde 6 överlåtelse).

Beviljade andrahandsuthyrningar 2025-12-31: 0 st (antal andrahandsuthyrningar 2024-12-31: 0 st).

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter tas ut enligt föreningens stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare samt pantsättningsavgift av pantsättare.

### Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 191 medlemmar.

9 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

8 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 192 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

### Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 2025-01-01 då avgifterna höjdes med 5 %.

I grundårsavgiften ingår värme, vatten, kabel-tv och bredband. Föreningen har avläsning av el vilket debiteras respektive objekt efter förbrukning.



## Flerårsöversikt

|                                                         | 2025   | 2023/2024 | 2022/2023 | 2021/2022 |
|---------------------------------------------------------|--------|-----------|-----------|-----------|
| Rörelsens intäkter, tkr                                 | 14 976 | 17 040    | 10 960    | 10 217    |
| Resultat efter finansiella poster, tkr                  | 180    | - 4 331   | - 3 437   | - 523     |
| Förändring av underhållsfond, tkr                       | 1 294  | 532       | 922       | -89       |
| Resultat efter fondförändringar, tkr                    | -1 114 | -4 863    | -4 359    | -434      |
| Sparande, kr/kvm                                        | 243    | -50       | -18       | 232       |
| Soliditet, (%)                                          | 3      | -4        | 1         | 4         |
| Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt               | 1 228  | 1 039     | 886       | 823       |
| Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter, (%) | 93     | 94        | 92        | 93        |
| Grundårsavgift bostadsrätter, kr/kvm                    | 1 205  | 1 039     | 866       | 823       |
| Lokalhyra, kr/kvm                                       | 382    | 382       | 411       | 428       |
| Driftkostnad, kr/kvm                                    | 628    | 555       | 590       | 421       |
| Energikostnad, kr/kvm                                   | 344    | 253       | 295       | 255       |
| Ränta, kr/kvm                                           | 222    | 349       | 251       | 87        |
| Avsättning till underhållsfond, kr/kvm                  | 106    | 104       | 110       | 30        |
| Skuldsättning, kr/kvm                                   | 7 490  | 7 565     | 8 194     | 8 346     |
| Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt           | 8 290  | 8 373     | 8 413     | 8 569     |
| Räntekänslighet, (%)                                    | 7      | 8         | 10        | 10        |
| Snittränta, (%)                                         | 2.96   | 4.61      | 3.07      | 1.04      |

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFNAR 2023:1.

\* Föreningen har haft förlängt verksamhetsår 2023/2024, som avser 2023-09-01 - 2024-12-31, totalt 16 månader. För att ge en rättvisande bild av nyckeltalen har en omräkning gjorts enligt 12 månaders utfall.

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftkostnad i kr/kvm, energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt skuldsättning kr/kvm har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, dvs en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.



## Förändringar i eget kapital

|                                    | Medlemsinsatser  | Underhållsfond   | Balanserat resultat | Årets resultat |
|------------------------------------|------------------|------------------|---------------------|----------------|
| Vid årets början                   | 2 591 640        | 4 070 580        | - 5 745 598         | - 4 331 057    |
| Disposition enligt föreningsstämma |                  |                  | -4 331 057          | 4 331 057      |
| Avsättning till underhållsfond     |                  | 1 362 000        | -1 362 000          |                |
| Anspråktagande av underhållsfond   |                  | -67 727          | 67 727              |                |
| Balanseras i ny räkning            |                  |                  |                     |                |
| Årets resultat                     |                  |                  |                     | 179 955        |
| <b>Vid årets slut</b>              | <b>2 591 640</b> | <b>5 364 853</b> | <b>- 11 370 928</b> | <b>179 955</b> |

### Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

|                                                            |                     |
|------------------------------------------------------------|---------------------|
| Balanserat resultat                                        | - 10 076 655        |
| Årets resultat före fondförändring                         | 179 955             |
| Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan | - 1 362 000         |
| Anspråktagande av underhållsfond                           | 67 727              |
| <b>Summa över/underskott</b>                               | <b>- 11 190 973</b> |

### Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

|                         |                     |
|-------------------------|---------------------|
| Balanseras i ny räkning | - 11 190 973        |
| <b>Totalt</b>           | <b>- 11 190 973</b> |

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

# Resultaträkning

|                                          | Not | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2023-09-01<br>2024-12-31 |
|------------------------------------------|-----|--------------------------|--------------------------|
| <b>RÖRELSEINTÄKTER</b>                   |     |                          |                          |
| Årsavgifter och hyror                    | 2   | 14 607 180               | 16 910 530               |
| Övriga rörelseintäkter                   | 3   | 368 592                  | 129 190                  |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>             |     | <b>14 975 772</b>        | <b>17 039 720</b>        |
| <b>RÖRELSEKOSTNADER</b>                  |     |                          |                          |
| Reparationer                             | 4   | -360 365                 | -695 925                 |
| Planerat underhåll                       | 5   | -67 727                  | -803 173                 |
| Driftskostnader                          | 6   | -8 067 480               | -9 510 031               |
| Övriga kostnader                         | 7   | -398 766                 | -452 787                 |
| Personalkostnader                        | 8   | -194 949                 | -210 057                 |
| Avskrivning av anläggningstillgångar     | 9   | -2 877 077               | -3 845 422               |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>            |     | <b>-11 966 364</b>       | <b>-15 517 395</b>       |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                   |     | <b>3 009 408</b>         | <b>1 522 325</b>         |
| <b>FINANSIELLA POSTER</b>                |     |                          |                          |
| Ränteintäkter                            |     | 19 987                   | 116 915                  |
| Räntekostnader                           |     | -2 849 440               | -5 970 297               |
| <b>Summa finansiella poster</b>          |     | <b>-2 829 453</b>        | <b>-5 853 382</b>        |
| <b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b> |     | <b>179 955</b>           | <b>-4 331 057</b>        |
| <b>RESULTAT FÖRE SKATT</b>               |     | <b>179 955</b>           | <b>-4 331 057</b>        |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                    |     | <b>179 955</b>           | <b>-4 331 057</b>        |



# Balansräkning

| TILLGÅNGAR                                    | Not     | 2025-12-31        | 2024-12-31        |
|-----------------------------------------------|---------|-------------------|-------------------|
| <b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>                  |         |                   |                   |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>       |         |                   |                   |
| Byggnader och mark                            | 10 , 11 | 88 585 576        | 91 314 795        |
| Pågående nyanläggningar                       | 12      | 133 875           | 79 173            |
| Inventarier, maskiner och installationer      | 13      | 2 374 535         | 1 882 477         |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b> |         | <b>91 093 986</b> | <b>93 276 445</b> |
| <b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>            |         | <b>91 093 986</b> | <b>93 276 445</b> |
| <b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>                  |         |                   |                   |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                |         |                   |                   |
| Avgifts- och hyresfordringar                  |         | 67 742            | 55 725            |
| Övriga fordringar                             |         | 357 138           | 270 045           |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter  | 14      | 578 290           | 860 325           |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>          |         | <b>1 003 170</b>  | <b>1 186 095</b>  |
| <b>Kassa och bank</b>                         |         |                   |                   |
| Kassa och bank                                | 15      | 3 850 117         | 2 625 347         |
| <b>Summa kassa och bank</b>                   |         | <b>3 850 117</b>  | <b>2 625 347</b>  |
| <b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>            |         | <b>4 853 287</b>  | <b>3 811 442</b>  |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                       |         | <b>95 947 273</b> | <b>97 087 887</b> |



# Balansräkning

| EGET KAPITAL OCH SKULDER                                    | Not     | 2025-12-31         | 2024-12-31         |
|-------------------------------------------------------------|---------|--------------------|--------------------|
| <b>EGET KAPITAL</b>                                         |         |                    |                    |
| <b>Bundet eget kapital</b>                                  |         |                    |                    |
| Medlemsinsatser                                             |         | 2 591 640          | 2 591 640          |
| Underhållsfond                                              |         | 5 364 853          | 4 070 580          |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>                            |         | <b>7 956 493</b>   | <b>6 662 220</b>   |
| <b>Fritt eget kapital</b>                                   |         |                    |                    |
| Balanserat resultat                                         |         | -11 370 928        | -5 745 598         |
| Årets resultat                                              |         | 179 955            | -4 331 057         |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>                             |         | <b>-11 190 973</b> | <b>-10 076 655</b> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL</b>                                   |         | <b>-3 234 480</b>  | <b>-3 414 435</b>  |
| <b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>                                 |         |                    |                    |
| Fastighetslån                                               | 16 , 17 | 59 832 394         | 82 161 394         |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>                           |         | <b>59 832 394</b>  | <b>82 161 394</b>  |
| <b>SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>                           |         | <b>59 832 394</b>  | <b>82 161 394</b>  |
| <b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>                                 |         |                    |                    |
| Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut | 16 , 17 | 36 380 035         | 15 015 189         |
| Förskott från kunder                                        |         | 71 925             | 71 925             |
| Leverantörsskulder                                          |         | 627 897            | 1 159 527          |
| Skatteskulder                                               |         | 117 080            | 3 213              |
| Övriga skulder                                              |         | 223 528            | 127 973            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter                | 18      | 1 928 894          | 1 963 101          |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>                           |         | <b>39 349 359</b>  | <b>18 340 928</b>  |
| <b>SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER</b>                           |         | <b>39 349 359</b>  | <b>18 340 928</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>                       |         | <b>95 947 273</b>  | <b>97 087 887</b>  |

# Kassaflödesanalys

| Not                                                                                 | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2023-09-01<br>2024-12-31 |
|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>                                                     |                          |                          |
| Rörelseresultat                                                                     | 3 009 408                | 1 522 325                |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet                                 |                          |                          |
| Avskrivningar                                                                       | 2 877 077                | 3 845 422                |
| <b>Summa</b>                                                                        | <b>5 886 485</b>         | <b>5 367 747</b>         |
| Erhållen ränta                                                                      | 19 987                   | 116 915                  |
| Erlagd ränta                                                                        | -2 913 927               | -5 970 297               |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> | <b>2 992 545</b>         | <b>-485 635</b>          |
| Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital                                       |                          |                          |
| Förändring av rörelsefordringar                                                     | 182 925                  | -620 730                 |
| Förändring av rörelseskulder                                                        | -291 927                 | 1 308 156                |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                     | <b>2 883 543</b>         | <b>201 791</b>           |
| <b>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>                                                     |                          |                          |
| Förvärv av inventarier, verktyg och installationer                                  | -560 744                 | -1 252 309               |
| Pågående nyanläggningar                                                             | -133 875                 | -79 173                  |
| Försäljning av finansiella tillgångar                                               | 0                        | 204 000                  |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                     | <b>-694 619</b>          | <b>-1 127 482</b>        |
| <b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>                                                    |                          |                          |
| Amortering av låneskulder                                                           | -964 154                 | -462 243                 |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                    | <b>-964 154</b>          | <b>-462 243</b>          |
| <b>Årets kassaflöde</b>                                                             | <b>1 224 770</b>         | <b>-1 387 934</b>        |
| <b>Likvida medel vid årets början</b>                                               | <b>2 625 347</b>         | <b>4 013 281</b>         |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>                                                 | <b>3 850 117</b>         | <b>2 625 347</b>         |

# Noter

## Not 1 Redovisningsprinciper

### **Allmänna redovisningsprinciper**

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Belopp i SEK om inget annat anges.

### **Redovisning av intäkter**

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott, men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

### **Underhåll/underhållsfond**

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

### **Värderingsprinciper m.m.**

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

### **Fordringar**

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

### **Materiella anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

### **Tillkommande utgifter**

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer. För vissa av de materiella anläggningstillgångarna har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat. Berörda komponenter sammanställs nedan



### **Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar**

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

| <i>Anläggningstillgång</i> | <i>Nyttjandeperiod (år)</i> |
|----------------------------|-----------------------------|
| Stomme och grund           | 150                         |
| Stammar, el och avlopp     | 40                          |
| Fönster                    | 40                          |
| Bergvärme                  | 20                          |
| Fasad                      | 40                          |
| Balkonger                  | 35                          |
| Tak                        | 25                          |
| Inre ytskikt               | 20                          |
| Installationer             | 20                          |
| Gärge och portar           | 30                          |
| Passagesystem/portkodlås   | 20                          |
| Tvättmaskiner              | 5                           |

### **Not 2. Årsavgifter och hyror**

|                                     | <b>2025</b>       | <b>2024 (16 mån)</b> |
|-------------------------------------|-------------------|----------------------|
| Årsavgifter bostäder                | 13 990 848        | 16 083 752           |
| Hyror lokaler                       | 118 296           | 157 728              |
| Hyror p-platser/garage              | 498 036           | 669 050              |
| <b>Totalt årsavgifter och hyror</b> | <b>14 607 180</b> | <b>16 910 530</b>    |

I grundårsavgiften ingår värme, vatten, kabel-tv och bredband. Föreningen har avläsning av el vilket debiteras respektive objekt efter förbrukning.

### **Not 3. Övriga rörelseintäkter**

|                                      | <b>2025</b>    | <b>2024 (16 mån)</b> |
|--------------------------------------|----------------|----------------------|
| Andrahandsuthyrningsavgifter         | 3 446          | 5 258                |
| El                                   | 256 570        | 0                    |
| Överlåtelseavgifter                  | 8 746          | 5 612                |
| Övriga intäkter                      | 99 830         | 118 320              |
| <b>Totalt övriga rörelseintäkter</b> | <b>368 592</b> | <b>129 190</b>       |

I posten övriga intäkter ingår det under 2025, 89 541 kr i form av parkeringsintäkter från Apcoa.



#### Not 4. Reparationer

|                                        | 2025           | 2024 (16 mån)  |
|----------------------------------------|----------------|----------------|
| Reparationer                           | 3 812          | 0              |
| Huskropp                               | 65 903         | 7 045          |
| Armaturer, gemensamma utrymmen         | 16 077         | 10 799         |
| P-platser/garage                       | 11 133         | 5 877          |
| Övriga installationer                  | 1 498          | 7 457          |
| Reparation markytor                    | 28 032         | 403 261        |
| Skadedjur                              | 0              | 34 144         |
| Vattenskador                           | 10 388         | 5 163          |
| Tvättutrustning, gemensamma utrymmen   | 3 233          | 6 369          |
| Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen | 38 784         | 20 603         |
| Övrigt, gemensamma utrymmen            | 15 484         | 41 074         |
| VA & sanitet, installationer           | 27 162         | 34 363         |
| Värme, installationer                  | 56 456         | 64 780         |
| Ventilation, installationer            | 26 155         | 24 962         |
| El, installationer                     | 56 248         | 18 453         |
| Brandskador                            | 0              | 11 575         |
| <b>Totalt reparationer</b>             | <b>360 365</b> | <b>695 925</b> |

#### Not 5. Planerat underhåll

|                                        | 2025          | 2024 (16 mån)  |
|----------------------------------------|---------------|----------------|
| Huskropp, fasader                      | 0             | 461 250        |
| Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen | 12 100        | 0              |
| Värme, installationer                  | 0             | 80 401         |
| Ventilation, installationer            | 0             | 226 522        |
| Underhåll markytor                     | 55 627        | 35 000         |
| <b>Totalt planerat underhåll</b>       | <b>67 727</b> | <b>803 173</b> |

#### Not 6. Driftskostnader

|                                           | 2025             | 2024 (16 mån)    |
|-------------------------------------------|------------------|------------------|
| El                                        | 916 208          | 701 003          |
| Uppvärmning                               | 2 580 524        | 2 782 276        |
| Vatten och avlopp                         | 919 211          | 855 402          |
| Avfallshantering                          | 413 196          | 589 973          |
| Teknisk förvaltning                       | 1 564 591        | 2 004 030        |
| Serviceavtal                              | 78 611           | 174 357          |
| Besiktningskostnader                      | 187 929          | 107 676          |
| Systematiskt brandskyddsarbete            | 0                | 1 449            |
| Snöröjning                                | 89 951           | 225 629          |
| Bredband                                  | 121 108          | 361 647          |
| Kabel-TV                                  | 5 250            | 0                |
| Abonnemang porttelefon/hisstelefon        | 2 835            | 1 914            |
| Försäkringar                              | 323 623          | 409 764          |
| Tomträttsavgälder                         | 500 800          | 667 400          |
| Förbrukningsmaterial                      | 8 951            | 148 284          |
| Övriga riskkostnader, avgälder och övrigt | 0                | 2 000            |
| Övriga driftkostnader                     | 67 628           | 101 762          |
| Fastighetsavgift/fastighetsskatt          | 287 064          | 375 467          |
| <b>Totalt driftskostnader</b>             | <b>8 067 480</b> | <b>9 510 031</b> |



## Not 7. Övriga kostnader

|                                                  | 2025           | 2024 (16 mån)  |
|--------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Serviceavgifter till branschorganisationer       | 18 000         | 18 000         |
| Förvaltningskostnader                            | 237 532        | 299 515        |
| Revision                                         | 51 500         | 37 500         |
| Tele och post                                    | 14 189         | 12 758         |
| Jurist- och advokatkostnader                     | 10 727         | 0              |
| Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial | 0              | 12 160         |
| Kontorsmateriel och trycksaker                   | 0              | 1 575          |
| Bankkostnader                                    | 6 209          | 6 073          |
| IT-tjänster                                      | 23 261         | 19 506         |
| Övriga externa tjänster                          | 14 938         | 44 800         |
| Övriga externa kostnader                         | 22 411         | 900            |
| <b>Totalt övriga kostnader</b>                   | <b>398 766</b> | <b>452 787</b> |

## Not 8. Personalkostnader

|                                 | 2025           | 2024 (16 mån)  |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| Sociala kostnader               | 38 254         | 42 370         |
| Styrelsearvode                  | 156 695        | 167 687        |
| <b>Totalt personalkostnader</b> | <b>194 949</b> | <b>210 057</b> |

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Styrelsen har beviljats arvode.

## Not 9. Avskrivning av anläggningstillgångar

|                                                    | 2025             | 2024 (16 mån)    |
|----------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Byggnader                                          | 2 729 218        | 3 721 214        |
| Inventarier, maskiner och installationer           | 147 859          | 124 208          |
| <b>Totalt avskrivning av anläggningstillgångar</b> | <b>2 877 077</b> | <b>3 845 422</b> |

## Not 10. Ställda säkerheter

|                        | 2025-12-31         | 2024-12-31<br>(16 mån) |
|------------------------|--------------------|------------------------|
| Fastighetsinteckningar | 126 437 000        | 126 437 000            |
| I eget förvar          | 0                  | 0                      |
| <b>Summa:</b>          | <b>126 437 000</b> | <b>126 437 000</b>     |



| Not 11. Byggnader och mark                                  | 2025-12-31         | 2024-12-31<br>(16 mån)         |
|-------------------------------------------------------------|--------------------|--------------------------------|
| <b>Ingående anskaffningsvärden</b>                          |                    |                                |
| Byggnader                                                   | 115 243 567        | 115 243 567                    |
| Mark                                                        | 1 000 000          | 1 000 000                      |
| <b>Utgående anskaffningsvärden</b>                          | <b>116 243 567</b> | <b>116 243 567</b>             |
| <b>Ingående avskrivningar</b>                               |                    |                                |
| Byggnader                                                   | - 24 928 772       | - 21 207 558                   |
| Årets avskrivning på byggnader                              | - 2 729 219        | - 3 721 214                    |
| <b>Utgående avskrivningar</b>                               | <b>-27 657 991</b> | <b>-24 928 772</b>             |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                             | <b>88 585 576</b>  | <b>91 314 795</b>              |
| <i>Varav</i>                                                |                    |                                |
| Byggnader                                                   | 87 585 576         | 90 314 795                     |
| Mark                                                        | 1 000 000          | 1 000 000                      |
| <b>Taxeringsvärden</b>                                      |                    |                                |
| Taxeringsvärde byggnader                                    | 118 880 000        | 119 715 000                    |
| Taxeringsvärde mark                                         | 31 380 000         | 40 277 000                     |
|                                                             | <b>150 260 000</b> | <b>159 992 000</b>             |
| <b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>                         |                    |                                |
| Bostäder                                                    | 145 000 000        | 154 000 000                    |
| Lokaler                                                     | 5 260 000          | 5 992 000                      |
|                                                             | <b>150 260 000</b> | <b>159 992 000</b>             |
| <b>Not 12. Pågående nyanläggningar</b>                      | <b>2025-12-31</b>  | <b>2024-12-31<br/>(16 mån)</b> |
| <b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>                      |                    |                                |
| Ingående anskaffningsvärden                                 | 79 173             | 0                              |
| Inköp                                                       | 694 619            | 1 219 413                      |
| Försäljningar/utrangeringar                                 | - 639 917          | - 1 140 240                    |
| <b>Utgående anskaffningsvärden</b>                          | <b>133 875</b>     | <b>79 173</b>                  |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                             | <b>133 875</b>     | <b>79 173</b>                  |
| <b>Not 13. Inventarier, maskiner och installationer</b>     | <b>2025-12-31</b>  | <b>2024-12-31<br/>(16 mån)</b> |
| <b>Ingående anskaffningsvärden</b>                          |                    |                                |
| Inventarier, maskiner och installationer                    | 2 153 056          | 900 747                        |
| Årets anskaffningar                                         | 639 917            | 1 252 309                      |
| <b>Utgående anskaffningsvärden</b>                          | <b>2 792 973</b>   | <b>2 153 056</b>               |
| <b>Ingående avskrivningar</b>                               |                    |                                |
| Inventarier, maskiner och installationer                    | - 270 579          | - 146 371                      |
| Årets avskrivningar                                         | - 147 859          | - 124 208                      |
| <b>Utgående avskrivningar</b>                               | <b>- 418 438</b>   | <b>- 270 579</b>               |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                             | <b>2 374 535</b>   | <b>1 882 477</b>               |
| <b>Not 14. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b> | <b>2025-12-31</b>  | <b>2024-12-31<br/>(16 mån)</b> |
| Förutbetalda kostnader                                      | 578 290            | 860 325                        |
| <b>Summa</b>                                                | <b>578 290</b>     | <b>860 325</b>                 |

| Not 15. Kassa och bank          | 2025-12-31       | 2024-12-31<br>(16 mån) |
|---------------------------------|------------------|------------------------|
| Transaktionskonto Handelsbanken | 2 385 541        | 2 304 062              |
| Transaktionskonto Swedbank      | 1 366 142        | 221 184                |
| Transaktionskonto Swedbank      | 7 966            | 8 434                  |
| Transaktionskonto Nordea        | 64 174           | 65 374                 |
| Placeringskonto SBAB            | 26 294           | 26 293                 |
| <b>Summa</b>                    | <b>3 850 117</b> | <b>2 625 347</b>       |

| Not 16. Förfall fastighetslån          | 2025-12-31        | 2024-12-31<br>(16 mån) |
|----------------------------------------|-------------------|------------------------|
| Förfaller inom ett år från balansdagen | 36 380 035        | 15 015 189             |
| Förfaller 2-5 år från balansdagen      | 59 832 394        | 82 161 394             |
| <b>Summa</b>                           | <b>96 212 429</b> | <b>97 176 583</b>      |

| Not 17. Skulder till kreditinstitut      |                          |                         |                 |                      |                      |
|------------------------------------------|--------------------------|-------------------------|-----------------|----------------------|----------------------|
|                                          | Villkors-<br>ändringsdag | Räntesats<br>2025-12-31 | Amortering      | Belopp<br>2025-12-31 | Belopp<br>2024-12-31 |
| SBAB*                                    | 2026-09-22               | 2,57 %                  | -450 000        | 5 218 307            | 5 668 307            |
| SBAB*                                    | 2026-11-24               | 2,86 %                  | -56 154         | 1 349 728            | 1 405 882            |
| SBAB*                                    | 2026-11-24               | 2,86 %                  | -108 000        | 3 483 000            | 3 591 000            |
| SBAB*                                    | 2026-09-25               | 2,89 %                  | -350 000        | 4 000 000            | 4 350 000            |
| SBAB                                     | 2026-09-14               | 2,76 %                  |                 | 22 329 000           | 22 329 000           |
| SBAB                                     | 2027-09-14               | 3,01 %                  |                 | 22 329 000           | 22 329 000           |
| SBAB                                     | 2029-09-14               | 3,12 %                  |                 | 22 329 000           | 22 329 000           |
| SBAB                                     | 2028-07-14               | 3,20 %                  |                 | 7 317 970            | 7 317 970            |
| SBAB                                     | 2028-07-14               | 3,20 %                  |                 | 7 856 424            | 7 856 424            |
| <b>Summa skulder till kreditinstitut</b> |                          |                         | <b>-964 154</b> | <b>96 212 429</b>    | <b>97 176 583</b>    |

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån, dock är finansieringen av långfristig karaktär och lånen förlängs normalt vid slutbetalningsdag.

\* Lånet är kapitalbundet till angivet datum. Ränta följer Stibor 3M under bindningstiden.

| Not 18. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 2025-12-31       | 2024-12-31<br>(16 mån) |
|------------------------------------------------------|------------------|------------------------|
| Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter     | 158 887          | 142 315                |
| Upplupna räntekostnader                              | 11 255           | 75 742                 |
| Förutbetalda intäkter                                | 1 070 813        | 1 126 643              |
| Upplupna revisionsarvoden                            | 40 500           | 40 000                 |
| Upplupna kostnader                                   | 647 439          | 578 401                |
| <b>Summa</b>                                         | <b>1 928 894</b> | <b>1 963 101</b>       |



## Underskrifter

Stockholm enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-04-16

---

Linus Olsson  
Ordförande

---

Elin Bakken  
Ledamot

---

Urban Gustafsson  
Ledamot

---

Mariam Gabro  
Ledamot

---

Ulla-Britt Henriksson  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats till enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.

---

Azets Revision & Rådgivning AB  
Auktoriserad revisor  
Per Jacobsson

---

Rodas Selomon  
Förtroendevald revisor



# Document history

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

22.04.2026 10:06

**SENT BY OWNER:**

Tova Andersson • 16.04.2026 19:20

**DOCUMENT ID:**

BkVDq903Wx

**ENVELOPE ID:**

BJED5cChZx-BkVDq903Wx

**DOCUMENT NAME:**

Årsredovisning 2025 Brf Enbacken Spånga.pdf

18 pages

**SHA-512:**

f4140f6cf111e31eafd83b600312973bf4ee080b68f4994  
b07d7577e3e9a856735b39a46fce9388af24d28184f3fa4  
1211fb5ba358aac91cd542049be26b2ce9

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        |
|--------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|--------|----------------|
| Anna Elin Stephanie Bakke<br>n |  Signed   | 16.04.2026 19:29 | eID    | Swedish BankID |
|                                | Authenticated                                                                              | 16.04.2026 19:27 | Low    |                |
| ANDERS URBAN GUSTAFS<br>SON    |  Signed   | 17.04.2026 16:40 | eID    | Swedish BankID |
|                                | Authenticated                                                                              | 17.04.2026 15:49 | Low    |                |
| Mariam Gabro                   |  Signed   | 21.04.2026 10:48 | eID    | Swedish BankID |
|                                | Authenticated                                                                              | 16.04.2026 19:27 | Low    |                |
| Karl Linus Olsson              |  Signed   | 22.04.2026 08:24 | eID    | Swedish BankID |
|                                | Authenticated                                                                              | 22.04.2026 08:23 | Low    |                |
| ULLA BRITT HENRIKSSON          |  Signed   | 22.04.2026 09:32 | eID    | Swedish BankID |
|                                | Authenticated                                                                              | 22.04.2026 09:25 | Low    |                |
| SELOMON ABERA                  |  Signed | 22.04.2026 09:34 | eID    | Swedish BankID |
|                                | Authenticated                                                                              | 22.04.2026 09:33 | Low    |                |
| Per Åke Henning Jakobsso<br>n  |  Signed | 22.04.2026 10:06 | eID    | Swedish BankID |
|                                | Authenticated                                                                              | 22.04.2026 10:04 | Low    |                |

\* 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

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Enbacken Spånga, org.nr 702002–1908.

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Enbacken Spånga för år 2025.

Enligt vår 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.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnitten Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalde revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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.

#### Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Våra 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 våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- o identifierar och bedömer vi 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 våra 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.
- o skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- o utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- o drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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.
- o utvärderar vi 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.

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

#### Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Enbacken Spånga för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Helsingborg den dag som framgår av våra elektroniska signaturer

Azets Revision & Rådgivning AB

Per Jacobsson  
Auktoriserad revisor

Rodas Selomon  
Förtroendevald 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."

## Per Åke Henning Jakobsson

### Undertecknare 1

Serienummer: 637048b8b817bd[...]d59bf0752a118

2026-04-22 08:15:43 UTC



## SELOMON ABERA

### Undertecknare 1

Serienummer: 2fa2e1932b3b28[...]ca590c325a5d2

2026-04-22 08:41:44 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.

## **Ordlista**

### **Anläggningstillgång**

Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader samt dess mark.

### **Avskrivning**

Bokföringsmässig värdeminskning av en tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. Den vanligaste avskrivningen i bostadsrättsföreningar är avskrivningar på föreningens byggnad. Mark skrivs inte av.

### **Balanserat resultat**

Är summeringen av de årliga resultaten för samtliga föreningens tidigare räkenskapsår. Det balanserade resultatet är en del av föreningens fria egna kapital.

### **Balansräkning**

Sammanställning över föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. Balansräkningen är uppdelad i en del som består av föreningens tillgångar, och en del med eget kapital och skulder, vilket visar hur föreningens tillgångar har finansierats.

### **Bostadsrättsförening**

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening utan vinstsyfte som har för avsikt att upplåta lägenheter och eventuellt lokaler med bostadsrätt i föreningens hus. Föreningen ansvarar för det yttre underhållet av huset, medan det inre underhållet är respektive bostadsrättshavare ansvar. Vem som ansvarar för vad regleras i föreningens stadgar och bostadsrättslagen.

### **Föreningsstämma**

Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ där samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesammansättning, disposition av årets resultat samt väsentliga förändringar, till exempel nybyggnationer.

### **Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader**

Förutbetalda intäkter uppstår när medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. Upplupna kostnader uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser det föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är el, fjärrvärme och vatten som faktureras i efterskott.

### **Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år, till exempel försäkring som oftast betalas i förskott. Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats.

### **Kassaflöde**

Visar flödet av in- och utbetalningar under en viss period och redovisas i en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten ska vara tillräckligt för att täcka fastighetens långsiktiga underhållsbehov. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens ekonomiska välmående och visar tydligare än årets resultat om föreningen har tillräckliga intäkter.

### **Kortfristiga skulder**

Är de skulder föreningen har som förfaller inom ett år från bokslutsdatumet. Vanliga kortfristiga skulder är leverantörsskulder och amorteringar som förfaller inom det närmaste året. Här redovisas även fastighetslån som förfaller under kommande räkenskapsår. Dessa lån förnyas normalt till nya villkor.

**Medlemsinsatser**

Innefattar de betalningar som erläggs av de första innehavarna av lägenheterna i samband med att de upplåts.

**Resultaträkning**

En sammanställning över föreningens intäkter och kostnader för en viss period som mynnar ut i årets resultat. Resultaträkningen nollställs vid varje nytt räkenskapsår.

**Revisor**

Väljs årligen av föreningens medlemmar på föreningsstämman för att granska räkenskaperna och styrelsens arbete. I bostadsrättsföreningar är det krav på revisor och eventuella krav på auktorisation regleras i föreningens stadgar.

**Sparande**

Sparande anger överskottet efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar. Det visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och beräknas utifrån fastighetens totala area.

**Stadgar**

I stadgarna redogörs för de regler som gäller för föreningens verksamhet. Stadgarna är giltiga från och med det datum de registreras hos Bolagsverket och får inte innehålla bestämmelser som strider mot lagen.

**Ställda säkerheter**

Utgörs vanligtvis av inteckningar i föreningens fastighet. Banker kräver säkerhet för sina lån, vilket de får genom pantbrev som uppkommer via inteckningar i föreningens fastighet.

**Underhållsfond**

Kallas även yttre fond. I enlighet med föreningens stadgar görs årligen en avsättning till föreningens underhållsfond för att täcka fastighetens långsiktiga underhållsbehov. När underhållsarbete utförs ianspråk tas medel ur fonden. Det långsiktiga underhållsbehovet bör framgå av föreningens underhållsplan.

**Underhållsplan**

Är ett dokument som ska ta upp och beskriva de underhållsåtgärder som ligger inom bostadsrättsföreningens ansvarsområde och kostnadsuppskatta dessa. Underhållsplanen visar ett uppskattat långsiktigt underhållsbehov för att hålla fastigheten i gott skick.

**Årets resultat**

Är det slutliga resultatet för räkenskapsåret efter sammanställning av föreningens intäkter och kostnader.

**Årsavgift**

Avgift som erläggs av föreningens medlemmar för att täcka löpande driftskostnader, ränta och för att säkerställa fastighetens långsiktiga underhåll. Årsavgiften betalas vanligen månadsvis och kallas därför ofta månadsavgift.

**Årsredovisning**

Innehåller, förutom balans- och resultaträkning, kompletterande upplysningar i form av noter. Sådant som inte redovisas i balans- och resultaträkningen eller noterna återges i förvaltningsberättelsen för att ge en översikt av föreningens verksamhet samt en rättvisande bild av dess ekonomiska ställning och utveckling.

# BREDABLICK



[info@bredablickforvaltning.se](mailto:info@bredablickforvaltning.se) | 010-177 59 00 | [bredablickforvaltning.se](http://bredablickforvaltning.se)

