



Välkommen till årsredovisningen för Brf Perstorp

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. 6
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 19

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 intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Österåker.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1985-10-14. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1986-05-20 och nuvarande stadgar registrerades 2024-10-04 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
TUNA 9:1	1963	Österåker

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Stockholms Stads Brandförsäkringsko

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1986 och består av 46 småhus.

Värdeåret är 1987.

Föreningen har 46 bostadsrätter om totalt 4 253 kvm. Byggnadernas totalyta är 4 249 kvm.

Styrelsens sammansättning

Johan Björklund	Ordförande
Eleonor Cleve	Styrelseledamot
Kjell Backudd	Styrelseledamot
Mats Ingald Rosengren	Styrelseledamot
Liselotte Agneta Johanson	Suppleant
Måns Jonsson	Suppleant

Valberedning

Åsa Eklöf, Marcel Westra

Firmateckning

Firman tecknas av två ledamöter i förening

Revisorer

Christian Lönnqvist Auktoriserad revisor Ernst & Young

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-03-13.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2051. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Utförda historiska underhåll

- 2021** ● Installation av 24 laddstolpar
LED-belysning i garagen och biutrymmen
Stamspolning, samtliga lägenheter
Nyetablering av sopstation med återvinning
Byte av garagefläkt
Byte av varmvattenberedare i Båthuset
- 2022** ● Skadebesiktning av garage och gårdsbjälklag
- 2023** ● Byte Bastuaggregat
Målning fönster utvändigt södersida 39 - 79
Byte av 15 frånluftsvärmepumpar
- 2024** ● Byte av 6 frånluftsvärmepumpar
Reparation av Båthus
- 2025** ● Mossrensning tak
Målat om räcken vid garaget, innergårdar & trappor
Rostskyddat målat om betongvägg lekparken
Målat om båthus
Byte till större bastuaggregat
Vindskivor och skadat virke har bytts ut.

Planerade underhåll

- 2025-2053** ● Se underhållsplan upplagd i Boappa
- 2026** ● Diverse målning och fasadreparationer

Avtal med leverantörer

Återvinning emballage	Remondis
Ekonomisk förvaltning	SBC
EI	Vattenfall och EON
EI	Energi2
Elbilsladdning	Voltiva
Fibernet/Internet	IP Österåker
TV	Telenor
Vatten samt rest- och matavfallsåtervinning	Roslagsvatten

Övrig verksamhetsinformation

Underhåll och investeringar

Genomfört underhåll Föreningen har under året genomfört flera större underhållsåtgärder enligt underhållsplanen:

- Båthuset har målats om.
- Vindskivor och skadat virke har bytts ut.
- Lekparkens betongvägg har åtgärdats efter fuktskador: väggen bilades ner till armeringsjärnen, rostskyddsbehandlades, återuppbyggdes och målades om.
- Räckan och staket vid trappor och garage har målats om

Medlemsarbete

En betydande del av årets underhåll har utförts av medlemmar. En arbetad timme är en sparad hantverkstimme, och det omfattande ideella arbetet har medfört avsevärda kostnadsbesparingar jämfört med att anlita entreprenörer. Föreningen har även genomfört både vår- och höststäddag med god uppslutning.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Resultatvändning

Efter flera år med negativt resultat har föreningen under året vänt utvecklingen. Genom tydliga prioriteringar, kostnadskontroll och strategiska beslut uppvisar årets resultat ett överskott där intäkterna överstiger kostnaderna.

Föreningen har under många år tillämpat redovisning enligt K3 metoden som från 1 jan 2026 är lagstadgade krav för bostadsrätter.

Amortering

Amortering av föreningens lån sker med 2% vilket är 500 000kr om året.

Frivilligt kapitaltillskott

Medlemmarna erbjöds under året möjlighet att genomföra frivilliga kapitaltillskott. Dessa har bidragit till att minska föreningens lånebelastning och därmed stärkt den finansiella stabiliteten.

Separering av kostnad för konsumtionsvatten

En ny debiteringsmodell infördes där kostnaden för konsumtionsvatten separeras från årsavgiften. Varje hushåll debiteras nu utifrån faktisk förbrukning, vilket ger en mer rättvis kostnadsfördelning och främjar ett hållbart resursutnyttjande. Detta sammantaget stärker föreningens långsiktiga ekonomi och skapar utrymme för framtida investeringar.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-09-01 med -3%.

Förändringar i avtal

Byte av el-leverantör

För att minska kostnader och öka andelen förnybar energi har föreningen i slutet av året bytt el-leverantör. Detta förväntas ge lägre driftkostnader och bidra till en mer hållbar energiförbrukning.

Övriga uppgifter

Byte av Champagneventiler

Våra lgh hade så kallade Champagneventiler på inkommande vatten. De upptäcktes att de är underkända eftersom de inte uppfyller dagens kvalitetskrav med risk för skador på fastigheten. Styrelsen upphandlade därför rörfirmor och erbjöd alla hushåll att byta ventilerna. Samtliga hus genomförde bytet under slutet av 2025 och början av 2026.

Arbetsgrupper

Arbetsgrupper har etablerats inom flera områden områden bla marknadsgrupp, vårdplansgrupp och förhandlingsgrupp. Syftet är att stärka delaktigheten, ta tillvara medlemmarnas kompetens och säkerställa en fortsatt positiv utveckling av föreningens verksamhet.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 74 st. Tillkommande medlemmar under året var 3 och avgående medlemmar under året var 4. Vid räkenskapsårets slut fanns det 73 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 2 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	4 930 032	4 770 423	3 736 125	2 842 642
Resultat efter fin. poster	1 004 593	-31 064	-572 273	-443 645
Soliditet (%)	23	6	6	7
Yttre fond	3 968 439	3 522 708	3 135 065	2 791 660
Taxeringsvärde	148 577 000	148 577 000	116 567 000	116 567 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 105	1 065	832	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	95,2	94,9	93,9	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	6 320	7 546	7 546	7 546
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	6 325	7 546	7 546	7 546
Sparande / kvm totalyta, kr	334	279	115	130
Elkostnad / kvm totalyta, kr	31	26	25	37
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	-	-	-	-
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	89	106	69	69
Energikostnad / kvm totalyta, kr	120	132	94	106
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,57	4,14	3,95	1,27
Räntekänslighet (%)	5,72	7,09	9,06	-

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 vatten (totalt 329 889 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret. Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

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.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	1 400 000	-	-	1 400 000
Fond, yttre underhåll	3 522 708	-	445 731	3 968 439
Kapitaltillskott	0	-	5 218 465	5 218 465
Balanserat resultat	-3 063 833	-31 070	-445 731	-3 540 634
Årets resultat	-31 070	31 070	1 004 593	1 004 593
Eget kapital	1 977 805	0	6 223 058	8 200 864

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-3 094 903
Årets resultat	1 004 593
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-445 731
Totalt	-2 536 041

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	0
Balanseras i ny räkning	-2 536 041

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 930 033	4 770 420
Övriga rörelseintäkter	3	7 906	71
Summa rörelseintäkter		4 937 939	4 770 492
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-1 796 576	-1 956 434
Övriga externa kostnader	8	-232 572	-348 587
Personalkostnader	9	-100 410	-94 817
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 079 825	-1 093 830
Summa rörelsekostnader		-3 209 384	-3 493 668
RÖRELSERESULTAT		1 728 555	1 276 824
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		34 650	20 468
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-758 612	-1 328 361
Summa finansiella poster		-723 962	-1 307 894
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		1 004 593	-31 070
ÅRETS RESULTAT		1 004 593	-31 070

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 18	32 152 746	33 135 389
Markanläggningar	12	202 352	213 284
Summa materiella anläggningstillgångar		32 355 098	33 348 673
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	13	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		32 357 898	33 351 473
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		46 508	21 210
Övriga fordringar	14	526 257	358 351
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	71 132	59 138
Summa kortfristiga fordringar		643 897	438 699
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 741 367	853 775
Summa kassa och bank		2 741 367	853 775
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 385 264	1 292 474
SUMMA TILLGÅNGAR		35 743 163	34 643 947

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		6 618 465	1 400 000
Fond för yttre underhåll		3 968 439	3 522 708
Kapitaltillskott		150 000	150 000
Summa bundet eget kapital		10 736 904	5 072 708
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-3 540 634	-3 063 833
Årets resultat		1 004 593	-31 070
Summa ansamlad förlust		-2 536 040	-3 094 903
SUMMA EGET KAPITAL		8 200 864	1 977 805
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	0	22 420 880
Summa långfristiga skulder		0	22 420 880
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18	26 873 988	9 671 574
Leverantörsskulder		60 462	27 233
Skatteskulder		32 644	42 046
Övriga kortfristiga skulder		48 923	25 925
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	526 282	478 484
Summa kortfristiga skulder		27 542 299	10 245 262
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		35 743 163	34 643 947

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 728 555	1 276 824
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 079 825	1 093 830
	2 808 380	2 370 654
Erhållen ränta	34 650	20 468
Erlagd ränta	-791 768	-1 341 018
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 051 263	1 050 103
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-49 836	67 275
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	127 779	-233 016
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 129 206	884 363
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-86 250	-868 175
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-86 250	-868 175
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	5 218 465	0
Amortering av lån	-5 218 466	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1	0
ÅRETS KASSAFLÖDE	2 042 955	16 188
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 166 407	1 150 219
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	3 209 361	1 166 407

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Perstorp 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.

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, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	3,33 - 20,00 %
Stamledningar VA	3,05 %
Yttertak	2,50 - 4,39 %
Stamledningar Värme	2,45 - 3,33 %
Stomme och grund	1,36 - 3,05 %
El	3,05 %
Ventilation	6,67 %
Fönster	10,00 %
Markanläggningar	5,00 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till 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.

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	4 248 995	4 371 850
Hysesintäkter p-plats	73 500	75 000
Hysesintäkter båtplats	56 614	53 777
Intäkter kabel-TV	25 284	0
Bredband	89 739	87 204
Vatten, moms	332 399	66 240
Elintäkter laddstolpe moms	64 803	57 424
Bastu	3 521	2 860
Gemensamhetslokal	13 375	11 973
Sophämtning	3 648	0
Nycklar/lås vidarefakturerings	4 900	16 226
Dröjsmålsränta	59	0
Pantsättningsavgift	7 056	3 915
Överlåtelseavgift	5 880	2 746
Administrativ avgift	245	441
Vidarefakturerade kostnader	0	20 767
Öres- och kronutjämning	15	-3
Summa	4 930 033	4 770 420

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2025	2024
Övriga erhållna bidrag	7 906	0
Övriga intäkter	0	71
Summa	7 906	71

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL	2025	2024
Fastighetsskötsel gård enl avtal	0	1 423
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	0	14 938
Besiktningar	10 923	14 264
Myndighetstillsyn	0	1 990
Gårdkostnader	9 593	16 185
Gemensamma utrymmen	4 642	13 912
Serviceavtal	19 405	10 425
Fordon	3 457	7 892
Förbrukningsmaterial	71 540	35 502
Summa	119 560	116 531

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	2 325	6 458
Trapphus/port/entr	16 777	16 633
Sophantering/återvinning	361	0
Bastu/pool	20 217	0
Övriga gemensamma utrymmen	0	33 575
VVS	4 744	8 737
Värmeanläggning/undercentral	0	61 502
Ventilation	0	12 699
Elinstallationer	9 612	19 260
Tak	0	9 683
Fasader	22 072	35 106
Balkonger/altaner	0	1 312
Mark/gård/utemiljö	7 006	6 285
Garage/parkering	33 119	51 611
Vattenskada	0	66 972
Summa	116 233	329 833

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	133 348	112 330
Vatten	378 550	450 311
Sophämtning/renhållning	156 708	98 450
Grovsopor	32 393	20 386
Summa	700 999	681 478

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	110 705	102 859
Markhyra/vägavgift/avgälder	121 440	121 440
Kabel-TV	53 213	27 522
Bredband	111 023	138 622
Fastighetsskatt	463 404	438 150
Summa	859 785	828 593

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	1 107	738
Tele- och datakommunikation	2 981	15 360
Juridiska åtgärder	0	1 693
Inkassokostnader	2 434	1 050
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	0	71 214
Revisionsarvoden extern revisor	46 500	22 781
Styrelseomkostnader	0	2 499
Fritids och trivselkostnader	10 948	6 819
Föreningskostnader	4 747	26 782
Förvaltningsarvode enl avtal	119 083	113 417
Överlåtelsekostnad	8 232	2 006
Pantsättningskostnad	10 584	4 300
Korttidsinventarier	15 910	0
Administration	2 614	5 372
Konsultkostnader	0	67 123
Bostadsrätterna Sverige	5 810	5 810
Föreningsavgifter	1 623	1 623
Summa	232 572	348 587

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	78 200	78 215
Arbetsgivaravgifter	22 210	16 602
Summa	100 410	94 817

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	758 612	1 328 223
Dröjsmålsränta	0	138
Summa	758 612	1 328 361

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	49 396 203	48 746 778
Årets inköp	86 250	649 425
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	49 482 453	49 396 203
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-16 260 813	-15 172 449
Årets avskrivning	-1 068 893	-1 088 364
Utgående ackumulerad avskrivning	-17 329 707	-16 260 813
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	32 152 746	33 135 389
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>3 200 000</i>	<i>3 200 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	64 057 000	64 057 000
Taxeringsvärde mark	84 520 000	84 520 000
Summa	148 577 000	148 577 000

NOT 12, MARKANLÄGGNINGAR	2025	2024
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	605 540	386 790
Årets inköp	0	218 750
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	605 540	605 540
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-392 256	-386 790
Årets avskrivning	-10 932	-5 466
Utgående ackumulerad avskrivning	-403 188	-392 256
Utgående restvärde enligt plan	202 352	213 284

NOT 13, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2025-12-31	2024-12-31
Insats Bostadsrätterna	2 800	2 800
Summa	2 800	2 800

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	58 263	45 719
Transaktionskonto	467 650	312 041
Borgo räntekonto	345	590
Summa	526 257	358 351

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	7 157	5 810
Förutbet försäkr premier	37 550	35 593
Förutbet kabel-TV	17 900	0
Förutbet bredband	0	17 735
Upplupna intäkter	8 525	0
Summa	71 132	59 138

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Swedbank	2026-02-25	2,80 %	4 453 108	9 671 574
Swedbank	2026-08-25	2,89 %	17 944 344	17 944 344
Swedbank	2026-11-25	2,63 %	4 476 536	4 476 536
Summa			26 873 988	32 092 454
Varav kortfristig del			26 873 988	9 671 574

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 26 873 988 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.

Från 2026-02-28 börjar föreningen amortera 2 % per år och erbjuda frivilligt kapitaltillskott. Låneskulden beräknas därför minska till cirka 21 000 000 kr inom fem år. Detta är en prognos och påverkar inte de redovisade skulderna per balansdagen.

**NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER**

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	4 118	283
Uppl kostn el	12 970	12 101
Uppl kostnad Extern revisor	23 250	0
Uppl kostn räntor	-16 153	17 003
Uppl kostnad Sophämtning	0	4 084
Uppl kostnad arvoden	80 675	39 099
Beräknade uppl. sociala avgifter	25 340	12 285
Förutbet hyror/avgifter	396 082	393 629
Summa	526 282	478 484

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	38 185 000	38 185 000

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-02-27.

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

Österåker

Johan Björklund
Ordförande

Eleonor Cleve
Styrelseledamot

Kjell Backudd
Styrelseledamot

Mats Ingald Rosengren
Styrelseledamot

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

Ernst & Young
Christian Lönnqvist
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

03.03.2026 14:21

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 02.03.2026 15:25

DOCUMENT ID:

Sye0azmFbg

ENVELOPE ID:

BJzJ06fXKWx-Sye0azmFbg

DOCUMENT NAME:

Brf Perstorp, 716419-4727 - Årsredovisning 2025-12-31.
pdf

21 pages

SHA-512:

36ec5d2d6ef05db666ec052ae1ebb59fff6cef3f5e45cd78
26e60bdba62da2aad7ccc37724c93890a418342f73297
d4ae4665255738bce32cfb265287ed5ac73

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

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. KJELL BACKUDD kjell@backudd.com	 Signed Authenticated	02.03.2026 15:50 02.03.2026 15:46	eID Low	Swedish BankID IP: 143.105.21.64
2. PETRA ELEONOR CLEVE eleonor.cleve@gmail.com	 Signed Authenticated	02.03.2026 18:17 02.03.2026 17:58	eID Low	Swedish BankID IP: 185.130.167.22
3. JOHAN BJÖRKLUND 1johan.bjorklund@gmail.com	 Signed Authenticated	02.03.2026 18:29 02.03.2026 18:28	eID Low	Swedish BankID IP: 185.130.167.25
4. Mats Ingald Rosengren lavidaswe35@gmail.com	 Signed Authenticated	03.03.2026 08:42 02.03.2026 15:25	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.80.213
5. BENGT OLOF CHRISTIAN LÖNNQVIST christian.lonnqvist@se.ey.com	 Signed Authenticated	03.03.2026 14:21 03.03.2026 14:20	eID Low	Swedish BankID IP: 213.89.50.194

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

📎 Attachments

No attachments related to this document

⚙️ Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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


GDPR compliant


eIDAS standard


PAdES sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Perstorp, org nr 716419-4727

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2024-01-01 – 2024-12-31 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 21 februari 2025 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att 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:

- 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar 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.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- 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 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.
- 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

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

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar 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 och 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 tryggt 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
- 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.

Örnsköldsvik den dag som framgår av vår digitala signatur

Ernst & Young AB

Christian Lönnqvist
Auktoriserad revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

03.03.2026 14:20

SENT BY OWNER:

SBC Digital signing · 02.03.2026 15:25

DOCUMENT ID:

rkWx0pMQtZl

ENVELOPE ID:

rkQJR6GQYZl-rkWx0pMQtZl

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse.pdf

2 pages

SHA-512:

de3d2c260ef40470801e7dbe9492749e6d27575e2f4193
f69e36a6daa7c6ac0ca8a981d80ecdeb11da984fdd84d9
83034d0693f4fdc5db18493a02777e4c767d

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. BENGT OLOF CHRISTIAN LÖNNQVIST	✍️ Signed	03.03.2026 14:20	eID	Swedish BankID
christian.lonnqvist@se.ey. com	Authenticated	03.03.2026 14:19	Low	IP: 213.89.50.194

* 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