



Välkommen till årsredovisningen för Brf Åbybergsparken

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

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

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 17

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 Mölndal.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2000-04-20. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2000-11-08 och nuvarande stadgar registrerades 2022-07-18 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
Björkåsen 2	2000	Mölndal

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Länsförsäkringar Göteborg

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

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2000-2001 och består av 3 flerbostadshus och 3 småhus.

Värdeåret är 2001.

Föreningen har 40 bostadsrätter om totalt 4 085 kvm. Byggnadernas totalyta är 4088 kvm.

Styrelsens sammansättning

Lennart Lars Robert Lundgren	Ordförande
Göran Eriksson	Fastighetsansvarig
Kent Tor Leif Klarenius	Sekreterare
Lars Ove Olsson	Kassör
Göran Arvidsson	Suppleant
Todd Alton Sorenson	Suppleant

Valberedning

Carl Billton ordförande Mattias Vidmark

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas av två i förening av ledamöterna

Revisorer

Laila Pedersen Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-05.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2025 och sträcker sig fram till 2075. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

- 2023 ● Nytt porttelefonsystem
Ny värmecentral
- 2024 ● Radiatorventiler funktionskontroll
- 2025 ● Takbeläggning garage
Linjemålning för parkeringsplatser

Planerade underhåll

- 2026 ● Ventilskydd på garageport
- 2028 ● Fogar - Elementfasad Byte/Komplettering, radiatorventiler
- 2029 ● Målning av garage
Frånluftfläkt tak
Frånluftfläkt kanalfläkt

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	SBC AB
EI	Borås Elhandel AB
Fastighetsskötsel	Lexium AB
Fjärrvärme och elnät	Mölnadal Energi AB
Kabel-TV, bredband och porttelefoner	Tele2
Nödtelefoner i hissar	Telia AB
Serviceavtal hissar	Kone AB
Städning	HomeMaid AB
Ventilation och undercentral	Bravida Sverige AB

Övrig verksamhetsinformation

Ny beläggning har gjorts på garagetaken. Linjemålning har utförts för parkeringsplatserna

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Hösten 2024 beslutade styrelsen att höja avgiften med 5% från 2025-01-01

Årets resultat är bättre än budget. De större avvikelserna är att räntorna och värmekostnaderna som är lägre än budget.

Vi har bra likviditet, (pengar i kassan/banken) på 3 miljoner som borgar för att vi skall klara av utgifter för underhållsåtgärder utan att låna upp mera pengar.

Vi har i år amorterat 700 000 kr på våra lån och har nu 14,7 miljoner i lån med en nuvarande ränta på ca 2,4%.

Budgeten för 2026 är på +44 000 kr.

Avgifterna har inte behövts höjas för 2026. Vi jobbar med en 10-årsprognos och bedömer att avgifterna kan komma att behöva höjas med ca 5% vartannat eller vart 3:e år. En stor osäkerhet är naturligtvis ränteutvecklingen på längre sikt. De största kostnadsdrivarna är värmekostnad, VA, elnät och sophämtning.

Vi har under året gått över till redovisningsmodellen K3. Det innebär förenklat att byggnaderna delas in i olika komponenter (t ex stomme, fasader, fönster, tak mm).

Dessa komponenter skrivs sedan av efter komponenternas olika livslängder. Det innebär att vi får en jämnare kostnadsfördelning över åren på de underhållsåtgärder vi gör.

Övergången till K3 innebär i sig inte att avgifterna behöver höjas då vi aktivt jobbar med en rullande 50-årig underhållsplan och tar höjd för underhållskostnaderna i det framtåtriktade budget- och prognosarbetet.

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

Förändringar i avtal

Övriga uppgifter

Ny beläggning har gjorts på garagetaken. Linjemålning har utförts för parkeringsplatserna.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 60 st. Tillkommande medlemmar under året var 7 och avgående medlemmar under året var 5. Vid räkenskapsårets slut fanns det 62 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 5 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	3 313 754	3 140 599	3 140 073	3 153 354
Resultat efter fin. poster	110 603	175 488	-162 608	432 995
Soliditet (%)	79	78	78	77
Yttre fond	3 201 466	2 621 466	2 804 442	2 286 964
Taxeringsvärde	101 853 000	106 053 000	103 182 000	103 182 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	744	709	703	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	91,3	92,9	91,2	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	3 599	3 767	3 816	3 981
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	3 596	3 767	3 816	3 981
Sparande / kvm totalyta, kr	290	236	288	478
Elkostnad / kvm totalyta, kr	19	19	20	26
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	113	130	94	95
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	20	21	18	19
Energikostnad / kvm totalyta, kr	153	170	131	141
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,83	4,20	2,36	-
Räntekänslighet (%)	4,84	5,27	5,43	-

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 143 862 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	49 360 000	-	-	49 360 000
Fond, yttre underhåll	2 621 466	-	580 000	3 201 466
Balanserat resultat	5 637 174	175 488	-580 000	5 232 662
Årets resultat	175 488	-175 488	110 603	110 603
Eget kapital	57 794 128	0	110 603	57 904 731

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	5 812 662
Årets resultat	110 603
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-580 000
Totalt	5 343 265

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	0
Balanseras i ny räkning	5 343 265

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	3 313 755	3 140 599
Övriga rörelseintäkter	3	14 017	4 299
Summa rörelseintäkter		3 327 772	3 144 898
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-1 520 464	-1 408 299
Övriga externa kostnader	8	-164 106	-113 438
Personalkostnader	9	-66 053	-63 757
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 076 484	-788 508
Summa rörelsekostnader		-2 827 107	-2 374 002
RÖRELSERESULTAT		500 664	770 896
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		35 823	55 207
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-425 551	-650 615
Summa finansiella poster		-389 728	-595 408
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		110 936	175 488
Skatt		-333	0
ÅRETS RESULTAT		110 603	175 488

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 17	70 067 587	70 900 249
Summa materiella anläggningstillgångar		70 067 587	70 900 249
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	12	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		70 070 387	70 903 049
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		7 972	14 863
Övriga fordringar	13	1 968 770	1 724 802
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	92 458	88 728
Summa kortfristiga fordringar		2 069 199	1 828 393
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 032 963	1 005 118
Summa kassa och bank		1 032 963	1 005 118
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 102 162	2 833 511
SUMMA TILLGÅNGAR		73 172 550	73 736 560

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		49 360 000	49 360 000
Fond för yttre underhåll		3 201 466	2 621 466
Summa bundet eget kapital		52 561 466	51 981 466
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		5 232 662	5 637 174
Årets resultat		110 603	175 488
Summa fritt eget kapital		5 343 266	5 812 662
SUMMA EGET KAPITAL		57 904 732	57 794 128
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	14 700 000	15 400 000
Leverantörsskulder		127 984	89 162
Skatteskulder		10 496	13 050
Övriga kortfristiga skulder		29 149	40 415
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	400 189	399 804
Summa kortfristiga skulder		15 267 818	15 942 431
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		73 172 550	73 736 560

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	500 664	770 896
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 076 484	788 508
	1 577 148	1 559 404
Erhållen ränta	36 435	57 265
Erlagd ränta	-447 166	-678 764
Betald inkomstskatt	-333	0
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 166 085	937 905
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	5 071	-112 501
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	47 002	-334 338
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 218 158	491 066
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-243 823	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-243 823	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-700 000	-200 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-700 000	-200 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	274 335	291 066
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 687 832	2 396 766
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 962 167	2 687 832

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

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

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

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

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

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

Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Stomme och grund	0,80 %
Yttertak	4,00 - 4,80 %
Fasader	4,80 - 6,99 %
Balkonger	2,13 %
Fönster	2,13 %
Stamledningar VA	2,96 %
Stamledningar Värme	1,37 %
Styr & övervakning	3,20 %
Ventilation	12,81 %
El	2,96 %
Hissar	6,99 %

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	2 895 372	2 757 576
Hysesintäkter garage	144 650	151 650
Hysesintäkter garage, moms	16 400	7 200
Hysesintäkter p-plats	47 275	39 950
Hysesintäkter p-plats, moms	12 320	14 240
Vatten, moms	3 942	0
Kallvatten, moms	43 836	39 797
Varmvatten, moms	96 084	87 165
Elintäkter laddstolpe moms	20 669	11 933
Nycklar/lås vidarefakturerings	150	0
Övernattnings-/gästlägenhet	21 000	23 400
Pantsättningsavgift	2 940	1 719
Överlåtelseavgift	7 350	4 299
Administrativ avgift	1 764	735
Vidarefakturerade kostnader	0	931
Öres- och kronutjämnings	3	3
Summa	3 313 755	3 140 599

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Försäkringsersättning	6 513	0
Återbäring försäkringsbolag	7 504	4 299
Summa	14 017	4 299

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel gård enl avtal	109 298	95 471
Städning enligt avtal	51 951	54 361
Hissbesiktning	8 626	8 909
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	14 875	0
Brandskydd	3 007	0
Gårdkostnader	433	6 439
Gemensamma utrymmen	3 225	7 140
Snöröjning/sandning	90 760	87 872
Serviceavtal	119 073	98 860
Förbrukningsmaterial	4 600	7 009
Summa	405 847	366 062

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Trapphus/port/entr	0	499
Dörrar och lås/porttele	1 113	21 972
VVS	23 119	3 588
Ventilation	10 875	0
Elinstallationer	2 413	0
Hissar	12 632	0
Garage/parkering	13 294	0
Vattenskada	18 213	0
Skador/klotter/skadegörelse	6 643	2 478
Summa	88 302	28 537

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	79 421	76 201
Uppvärmning	460 457	531 838
Vatten	83 636	85 135
Sophämtning/renhållning	100 418	93 839
Summa	723 932	787 013

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	73 897	18 075
Kabel-TV	27 211	23 608
Bredband	57 165	48 750
Fastighetsskatt	144 110	136 255
Summa	302 383	226 688

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Tele- och datakommunikation	1 330	2 775
Revisionsarvoden extern revisor	54 250	19 375
Styrelseomkostnader	0	1 356
Fritids och trivselkostnader	5 446	4 953
Föreningskostnader	5 512	5 098
Förvaltningsarvode enl avtal	65 363	62 720
Överlåtelsekostnad	10 290	6 018
Pantsättningskostnad	4 410	2 580
Korttidsinventarier	1 375	5 873
Administration	4 326	2 690
Konsultkostnader	6 244	0
Bostadsrätterna Sverige	5 560	0
Summa	164 106	113 438

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	58 800	57 300
Arbetsgivaravgifter	7 253	6 457
Summa	66 053	63 757

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	425 551	650 615
Summa	425 551	650 615

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	87 429 875	87 429 875
Årets inköp	243 823	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	87 673 698	87 429 875
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-16 529 626	-15 741 118
Årets avskrivning	-1 076 484	-788 508
Utgående ackumulerad avskrivning	-17 606 110	-16 529 626
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	70 067 587	70 900 249
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>15 998 875</i>	<i>15 998 875</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	68 228 000	68 228 000
Taxeringsvärde mark	33 625 000	37 825 000
Summa	101 853 000	106 053 000

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

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	37 669	42 088
Fordringar samfällighet/kreditfakturor	1 897	0
Transaktionskonto	880 997	615 128
Borgo räntekonto	1 048 207	1 067 586
Summa	1 968 770	1 724 802

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	9 054	9 515
Förutbet försäkr premier	59 025	54 223
Förutbet kabel-TV	6 809	6 787
Förutbet bredband	14 048	14 069
Upplupna ränteintäkter	3 522	4 134
Summa	92 458	88 728

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Nordea	2026-04-16	2,23 %	6 950 000	7 050 000
Nordea	2025-08-12	3,17 %	0	500 000
Nordea	2026-09-25	2,31 %	7 750 000	7 850 000
Summa			14 700 000	15 400 000
Varav kortfristig del			14 700 000	15 400 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 13 700 000 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	422	378
Uppl kostnad Städning entrepr	4 800	4 615
Uppl kostn el	9 022	7 882
Uppl kostnad Värme	54 483	58 988
Uppl kostnad Extern revisor	23 000	0
Uppl kostn räntor	35 765	57 380
Förutbet hyror/avgifter	272 697	270 561
Summa	400 189	399 804

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	36 216 000	36 216 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-02-13.

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

Möln dal

Göran Eriksson
Fastighetsansvarig

Kent Tor Leif Klarenius
Sekreterare

Lars Ove Olsson
Kassör

Lennart Lars Robert Lundgren
Ordförande

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

BoRevision AB
Laila Pedersen
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

18.02.2026 17:54

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 18.02.2026 13:52

DOCUMENT ID:

Byzn-LVXO-g

ENVELOPE ID:

S1NWUE7d-g-Byzn-LVXO-g

DOCUMENT NAME:

Brf Åbybergsparken, 769605-6337 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

19 pages

SHA-512:

ead23e4140237189d822a45dd40ec3d34f9640c9740b1904526867410e272e0fdc2201b61fea65f64046b3fd5b57e845fb0d5826c89b838c54a2f1571380ee0f

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. GÖRAN ERIKSSON erikssongoran@yahoo.se	 Signed Authenticated	18.02.2026 13:58 18.02.2026 13:52	eID Low	Swedish BankID IP: 16.171.166.92
2. LENNART LARS ROBERT LUNDGREN lelu44@me.com	 Signed Authenticated	18.02.2026 14:00 18.02.2026 13:58	eID Low	Swedish BankID IP: 188.150.116.134
3. Kent Tor Leif Klarenius kent.klarenius@gmail.com	 Signed Authenticated	18.02.2026 14:50 18.02.2026 14:47	eID Low	Swedish BankID IP: 188.150.115.225
4. Lars Ove Olsson 031272799.lo@gmail.com	 Signed Authenticated	18.02.2026 17:12 18.02.2026 14:34	eID Low	Swedish BankID IP: 188.150.115.102
5. LAILA PEDERSEN laila.pedersen@borevisio.n.se	 Signed Authenticated	18.02.2026 17:54 18.02.2026 17:52	eID Low	Swedish BankID IP: 158.174.125.18

* 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 Åbybergsparken, org.nr. 769605-6337

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Åbybergsparken för räkenskapsåret 2025.

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

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Åbybergsparken för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Möln dal

Digitalt signerad av

Laila Pedersen
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

18.02.2026 17:53

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 18.02.2026 13:52

DOCUMENT ID:

HkVNB8NQdZx

ENVELOPE ID:

Syg4-84mu-x-HkVNB8NQdZx

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Bostadsrättsföreningen Åbybergsparken.pdf

2 pages

SHA-512:

37900cc1e498bdef659e662125ee8bfec10e6459c06c5bf0349ca96f3040c32c00a1540abb0f7504018194d1b5a8fb849f83a656c9f0be1cf50da5f3fba5f95

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. LAILA PEDERSEN	Signed	18.02.2026 17:53	eID	Swedish BankID
laila.pedersen@borevisio n.se	Authenticated	18.02.2026 17:52	Low	IP: 158.174.125.18

* 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