



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet. Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen och den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. SBC tillhandahåller en mängd utbildningar och webinarium, både online och fysiskt, som ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrätt. Du har nytta av utbildningarna både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på sbc.se/kontakt.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Välkommen till årsredovisningen för Brf Åkerbyparken

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. 6
Flerårsöversikt	s. 7
Förändringar i eget kapital	s. 8
Resultatdisposition	s. 8
Resultaträkning	s. 9
Balansräkning	s. 10
Kassaflödesanalys	s. 12
Noter	s. 13
Underskrifter	s. 20

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

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

Resultaträkning

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

Balansräkning

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

Kassaflödesanalys

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

Noter

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

Giltighet

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Täby.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1990-08-27. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1994-07-14 och nuvarande stadgar registrerades 2023-12-20 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
Ekorren 1	1994	Täby

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

IF Skadeförsäkring AB

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

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1993-1994 och består av 3 flerbostadshus.

Värdeåret är 1994.

Föreningen har 81 bostadsrätter om totalt 6 778 kvm. Byggnadernas totalyta är 7 446 kvm.

Styrelsens sammansättning

Lars Klingberg	Ordförande
Anna Kerstin Agneta Fernheden	Styrelseledamot
Britt Marie Teresia Görling	Styrelseledamot
Dag Holger Eriksson Sundberg	Styrelseledamot
Karl Gunnar Roger Flodin	Styrelseledamot
Jan Andersson	Suppleant
Kim Kasper Gudmund Welroos	Suppleant



Valberedning

Rabbe Friberg - sammankallande
Gunilla Giers
Ulla Holmertz

Firmateckning

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

Revisorer

Jan Erik Ulrikson Internrevisor
Per Engzell Extern revisor Engzells Revisionsbyrå AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-20.

Extra föreningsstämma hölls 2025-12-09. Val av ny styrelsemedlem och ny internrevisor.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2049.
Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

- 2022** ● Målning m.m. i kök och matsal
Takunderhåll
- 2023** ● Byte av frånluftsfläktar, 4 st - Wahlings Installationsservice AB
Slipning och lackering golv i matsal - EM Snickeri & Bygg AB
- 2024** ● Bytt styrventilationsaggregat i undercentralen – Wahlings Installationsservice AB
Bytt hissbroms i 9:an och 11:an – Schindler Hiss AB
Utfört rörinspektion genom filmning av två avloppsstammar, utan anmärkning – Lybecks Högtryckstjänst AB
Utfört stamspolning – Lybecks Högtryckstjänst AB
Byte av golvvärmepump i gången mellan 7:an och 9:an – Wahlings Installationsservice AB
Utfört OVK (Obligatorisk Ventilationskontroll) i lägenheter och restaurang – Wahlings Installationsservice AB

Planerade underhåll

- 2026** ● Utbyte av viss köksutrustning
Styrutrustning till värmepump

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Sveriges BostadsrättsCentrum AB (SBC)
El - förbrukning	Fortum Markets AB
El - nät	Ellevio AB
Fastighetsskötsel	Firesafe Sverige AB, Lybecks Högtryckstjänst AB, Fluetec AB
Fjärrvärme	Täby Miljövärme AB
Hissar	Schindler Hiss AB, Kiwa Inspecta AB
Lägenhetsförteckning	Sveriges BostadsrättsCentrum AB (SBC)
Markskötsel	Bokdals Trädgårdsanläggningar AB
Mättjänst el individuellt	Infometric AB
Restaurang	Kranges Catering & Charter
Snöröjning	Bokdals Trädgårdsanläggningar AB
Sophämtning	Täby kommun, Stena Recycling AB, PreZero Recycling AB
Städning	Flow Hemservice AB
Teknisk förvaltning	Wahlings Installationsservice AB, Chemiclean Systems AB
TV/Bredband	Tele2 AB
Vatten	Roslagsvatten/Täby kommun

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Täby Ekorren GA:1, med en andel på 75 %.

Samfälligheten förvaltar tillfarter till bostadshus och parkeringsområden, gångvägar, garage- och carportplatser samt övriga parkeringsplatser för uthyrning, gästparkeringar, dag- och spillvattenledningar, sophus och sophantering samt belysning.

K

Övrig verksamhetsinformation

Föreningen är en vanlig bostadsrättsförening med det undantag att boende ska vara minst 55 år vid inflyttning (föreningen är ett seniorboende med åldersgränsen +55 år).

Fastigheten bebyggdes 1993 - 1994 och består av 3 flerbostadshus samt en ansluten ekonomibyggnad med bland annat kök och restaurang. Föreningen upplåter 81 lägenheter med bostadsrätt och lägenhetsfördelningen är: 2 rok 22 st, 3 rok 48 st, 4 rok 11 st. Det finns två gästlägenheter. Värdeåret är 1994. Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 7 446 m², varav 6 778 m² utgör boyta och 668 m² utgör lokalyta.

Uppvärmningen sker via fjärrvärme med värmeåtervinning från fastighetens frånluftssystem.

Aktivitetsgrupper

Föreningen har ett antal olika aktivitetsgrupper till medlemmarnas glädje. Grupperna fyller en viktig funktion för det sociala livet i föreningen. Trivselgruppens regelbundna "Happy Hour" har haft god uppslutning, liksom de fester som ordnats. Till de fysiska aktiviteterna hör boulespelandet och gympagrupperna. Till de icke fysiska aktiviteterna hör allsång och organiserade diskussionsträffar. Det finns ett väl fungerande bibliotek där det köps in böcker vid fyra tillfällen under året. Vid återkommande författaraftnar i kommunens regi har vi abonnerade platser. Det anordnas bokcirkelträffar och möjlighet att åka på litteraturkryssning tillsammans. Vi har en uppskattad grupp för filmvisningar. Vår trädgårdsgrupp kompletterar på ett utomordentligt sätt trädgårdsentreprenörens arbete med utemiljön. Som vanligt har många av föreningens boende mött upp till såväl vårens som höstens arbetsdagar i trädgården. Som belöning avslutas arbetet med sopplunch. Flaggruppen ser till att följa upp de officiella flaggdagarna. Utan att det finns formella grupper är boende engagerade med bridge, bordtennis, biljard och på sommaren grillaftnar i trädgården.

Service

Till den service som erbjuds finns sedan flera år en herr- och damfrisör, liksom möjlighet att boka fotvård. Vår och höst erbjuds genom ett entreprenadföretag fönsterputs med Rut-avdrag.

Restaurang

Vår restaurang är en central del i föreningens boendeservice. Middag serveras tre gånger i veckan, ej under sommaren och jul- och nyårshelgen, och dessutom ordnas temakvällar och fester. Utöver att äta sin middag i restaurangen, finns möjlighet till avhämtning av dagens meny samt köp av frysta matlådor.

Medlemsinformation

Styrelsen ger ut ett blad "Information från styrelsen" efter varje styrelsemöte där aktuella och allmängiltiga frågor delges. I lägenhetspärmerna, som finns i varje lägenhet, finns Ordnings- och trivselregler, föreningens Stadgar samt Kontaktlistor över samtliga medlemmar. Hemsidan uppdateras kontinuerligt. Den 9 december hölls ett medlemsmöte, där de ca 70 deltagarna fick en bred information om verksamheten och tillfälle att ställa frågor.

Solcellsanläggning

Den 12 juni 2023 startade föreningens solcellsanläggning. Den består av 310 paneler med en sammanlagd yta på drygt 600 m² monterade på taken av fastighetens fyra byggnader. Under 2025 producerade anläggningen 103 MWh och minskade vår elkostnad med cirka 143 000 kr. En mindre del el har sålts.

Laddboxar för elbilar

I samråd med Brf Enstagården installerade vi 2023 i den gemensamma samfälligheten 24 laddboxar för elbilar i garagelängorna, där 16 laddplatser tillhör Brf Åkerbyparken för att möta framtida behov.



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Lånen:

- Löpande lån 11 000 000 kr amorterades i slutet av april med 1 000 000 kronor till 10 000 000 kronor, ränta vid ingången av året 3,49 % och vid utgången av året 2,59 %.
 - Lån 10 627 277 kronor med två års löptid och 3,63 % ränta förfaller 2026-01-30.
 - Lån 10 700 000 kronor med två års löptid och 2,51 % ränta förfaller 2026-10-30.
 - Lån 13 000 000 kronor med tre års löptid och 2,93 % ränta förfaller 2028-01-30 har under året per 2025-01-30 omsatts från löpande lån.
- Enligt styrelsens beslut justrades årsavgifterna 2025-01-01 med 5 % och 2025-08-01 med -7 %

Förändringar i avtal

Inga

Övriga uppgifter

- Rengöring av värmeväxlare för jämnare vattentemperatur
- Byte av fläkt i kökets soprum
- Rengöring av kompressor till kökets frys
- Reparation av kodlås till entrédörren i 3:an
- Renovering av hobbyrummet
- Delat täckplåtarna vid grundvattenpumparna
- Påfyllning av glykol i värmeåtervinningen

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 107 st. Tillkommande medlemmar under året var 6 och avgående medlemmar under året var 4. Vid räkenskapsårets slut fanns det 109 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 4 överlåtelse.



Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	7 251 429	6 934 481	6 394 323	5 415 544
Resultat efter fin. poster	988 287	456 661	472 364	-489 622
Soliditet (%)	48	47	46	-
Yttre fond	4 762 908	4 877 496	4 887 040	5 418 575
Taxeringsvärde	148 034 000	151 494 000	151 494 000	151 494 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 032	986	915	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	95,7	95,2	93,5	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	6 540	6 687	6 847	6 847
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	5 953	6 087	6 233	6 233
Sparande / kvm totalyta, kr	289	256	225	154
Elkostnad / kvm totalyta, kr	73	89	125	132
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	133	148	120	101
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	26	23	31	24
Energikostnad / kvm totalyta, kr	232	259	275	257
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,97	3,36	1,63	-
Räntekänslighet (%)	6,34	6,78	7,48	-

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

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

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

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

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

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

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

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

Kostnader för el (totalt 247 661 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

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

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

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

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

19

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	28 793 320	-	-	28 793 320
Fond, yttre underhåll	4 877 496	-405 044	290 456	4 762 908
Balanserat resultat	7 284 968	861 705	-290 456	7 856 218
Årets resultat	456 661	-456 661	988 287	988 287
Eget kapital	41 412 446	0	988 287	42 400 732

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	8 146 674
Årets resultat	988 287
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-290 456
Totalt	8 844 505

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråk tas	116 183
Balanseras i ny räkning	8 960 687

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

B

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	7 251 429	6 934 481
Övriga rörelseintäkter	3	52 333	81 961
Summa rörelseintäkter		7 303 762	7 016 442
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-3 265 905	-3 467 063
Övriga externa kostnader	9	-327 468	-282 862
Personalkostnader	10	-393 681	-334 455
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 049 244	-1 047 284
Summa rörelsekostnader		-5 036 298	-5 131 664
RÖRELSERESULTAT		2 267 463	1 884 778
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		52 643	112 449
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 331 819	-1 540 566
Summa finansiella poster		-1 279 176	-1 428 117
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		988 287	456 661
ÅRETS RESULTAT		988 287	456 661

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	80 890 114	81 904 078
Maskiner och inventarier	13	102 900	138 180
Summa materiella anläggningstillgångar		80 993 014	82 042 258
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar		66 072	133 489
Summa finansiella anläggningstillgångar		66 072	133 489
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		81 059 086	82 175 747
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		27 150	12 012
Övriga fordringar	14	4 593 106	2 890 789
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	379 108	296 207
Summa kortfristiga fordringar		4 999 364	3 199 008
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 218 974	3 073 621
Summa kassa och bank		2 218 974	3 073 621
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		7 218 338	6 272 629
SUMMA TILLGÅNGAR		88 277 424	88 448 377

18

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		27 897 107	27 897 107
Fond för yttre underhåll		4 762 908	4 877 496
Kapitaltillskott		896 213	896 213
Summa bundet eget kapital		33 556 228	33 670 816
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		7 856 218	7 284 968
Årets resultat		988 287	456 661
Summa fritt eget kapital		8 844 505	7 741 630
SUMMA EGET KAPITAL		42 400 733	41 412 446
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	13 000 000	21 327 277
Summa långfristiga skulder		13 000 000	21 327 277
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	31 327 277	24 000 000
Leverantörsskulder		621 099	703 739
Skatteskulder		0	7 758
Övriga kortfristiga skulder		27 460	31 272
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	900 855	965 885
Summa kortfristiga skulder		32 876 691	25 708 654
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		88 277 424	88 448 377

12

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	2 267 463	1 884 778
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 049 244	1 047 284
	3 316 707	2 932 062
Erhållen ränta	52 643	112 449
Erlagd ränta	-1 366 261	-1 438 093
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 003 089	1 606 418
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-111 726	-118 476
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-124 798	297 870
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 766 566	1 785 812
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	117 600
Avyttring av finansiella tillgångar	67 417	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	67 417	117 600
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-1 000 000	-1 081 300
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 000 000	-1 081 300
ÅRETS KASSAFLÖDE	833 983	822 112
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	5 861 938	5 039 826
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	6 695 920	5 861 938

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

19

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Åkerbyparken är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturor. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

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, el, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	120 år (0,84 %)
Fastighetsförbättringar	10 år (10,00 %)
Installationer	5 år (20,00 %)

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	6 743 919	6 497 534
Hysesintäkter garage	116 350	113 250
Hysesintäkter p-plats	10 900	3 800
Hysesintäkter förråd	600	600
Hysesintäkter övr objekt	0	250
Hyror carport	79 200	85 500
El, moms	247 661	182 986
Elintäkter laddstolpe moms	1 863	929
Intäkter solel, moms	8 381	9 071
Gemensamhetslokal	1 100	2 032
Parkering	0	688
Nycklar/lås vidarefakturerings	100	232
Övernattnings-/gästlägenhet	27 200	26 000
Överlåtelseavgift	7 350	8 598
Administrativ avgift	6 811	3 185
Öres- och kronutjämning	-7	-173
Summa	7 251 429	6 934 481

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Fakturerade kostnader	52 333	81 961
Summa	52 333	81 961

19

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	5 850	0
Fastighetsskötsel utöver avtal	12 174	5 618
Fastighetsskötsel gård enl avtal	185 046	113 916
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	5 473	12 424
Städning enligt avtal	49 200	42 800
Sotning	13 536	18 553
Besiktningar	5 125	0
Hissbesiktning	13 770	9 701
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	0	48 375
Brandskydd	35 105	15 268
Gårdkostnader	8 766	5 147
Gemensamma utrymmen	249	1 046
Snöröjning/sandning	72 127	80 875
Serviceavtal	91 336	126 615
Serviceavtal, hissar	31 628	0
Mattvätt/Hyrmattor	2 181	0
Förbrukningsmaterial	15 374	31 142
Summa	546 940	511 479

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Tvättstuga	5 076	2 994
Dörrar och lås/porttele	8 685	11 338
Övriga gemensamma utrymmen	0	394
VVS	40 168	4 438
Värmeanläggning/undercentral	37 275	2 800
Ventilation	8 224	0
Elinstallationer	11 584	13 010
Hissar	11 523	13 943
Garage/parkering	0	3 369
Summa	122 535	52 286

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Dörrar och lås	14 324	0
Gemensamma utrymmen	11 669	61 250
VVS	51 656	89 494
Ventilation	20 133	54 625
Elinstallationer	11 038	199 675
Tele/TV/bredband/porttelefon	7 363	0
Summa	116 183	405 044

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	540 999	662 097
Uppvärmning	990 564	1 098 882
Vatten	196 911	170 183
Sophämtning/renhållning	190 207	184 107
Grovsopor	5 285	0
Summa	1 923 966	2 115 269

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	149 523	0
Självrisk	35 026	40 031
Kabel-TV	77 656	155 907
Bredband	134 092	125
Fastighetsskatt	159 984	186 970
Korr. fastighetsskatt	0	-49
Summa	556 281	382 984

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Tele- och datakommunikation	3 646	2 676
Revisionsarvoden extern revisor	24 000	45 500
Styrelseomkostnader	28 296	7 009
Fritids och trivselkostnader	36 378	15 116
Föreningskostnader	23 011	34 741
Förvaltningsarvode enl avtal	151 298	109 805
Överlåtelsekostnad	12 348	12 036
Korttidsinventarier	8 674	8 191
Administration	25 364	25 279
Konsultkostnader	415	15 125
Tidningar och facklitteratur	725	689
Bostadsrätterna Sverige	7 260	0
Föreningsavgifter	3 055	3 695
Summa	324 468	279 862

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	105 000	97 000
Revisionsarvoden internrevisor	3 000	3 000
Lön - fastighetsskötare	233 940	206 183
Lön - övrigt	3 000	0
Kostnadsersättningar	0	-4 434
Arbetsgivaravgifter	36 075	34 065
Övriga personalkostnader	15 666	1 641
Summa	396 681	337 455

Anställda under året
Föreningen har haft 1 anställd.

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	1 331 819	1 540 566
Summa	1 331 819	1 540 566

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	101 638 599	101 638 599
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	101 638 599	101 638 599
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-19 734 521	-18 720 557
Årets avskrivning	-1 013 964	-1 013 964
Utgående ackumulerad avskrivning	-20 748 485	-19 734 521
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	80 890 114	81 904 078
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>2 813 000</i>	<i>2 813 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	104 768 000	98 153 000
Taxeringsvärde mark	43 266 000	53 341 000
Summa	148 034 000	151 494 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	1 313 027	1 430 627
Årets inköp	0	-117 600
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	1 313 027	1 313 027
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-1 174 847	-1 141 527
Årets avskrivning	-35 280	-33 320
Utgående ackumulerad avskrivning	-1 210 127	-1 174 847
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	102 900	138 180

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	93 816	99 359
Skattefordringar	19 228	0
Fordringar samfällighet/kreditfakturor	1 732	1 730
Övriga kortfristiga fordringar	1 383	1 383
Transaktionskonto	1 018 846	878 522
Borgo räntekonto	3 458 101	1 909 794
Summa	4 593 106	2 890 789

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	54 395	201 696
Förutbet fast skötsel	0	37 995
Förutbet fjärrvärme	3 658	3 829
Förutbet försäkr premier	226 647	0
Förutbet kabel-TV	19 720	19 352
Förutbet bredband	33 715	33 335
Upplupna intäkter	40 973	0
Summa	379 108	296 207

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Stadshypotek AB	2026-01-30	2,59 %	10 000 000	11 000 000
Stadshypotek AB	2026-01-30	3,63 %	10 627 277	10 627 277
Stadshypotek AB	2028-01-30	2,93 %	13 000 000	13 000 000
Stadshypotek AB	2026-10-30	2,51 %	10 700 000	10 700 000
Summa			44 327 277	45 327 277
Varav kortfristig del			31 327 277	24 000 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 44 327 277 kr.

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

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	10 088	5 223
Uppl kostnad Städning entrepr	10 800	2 225
Uppl kostn el	78 073	81 696
Uppl kostn räntor	214 215	248 657
Uppl kostn vatten	0	780
Uppl kostnad Sophämtning	8 416	8 282
Förutbet hyror/avgifter	555 763	596 272
Beräkn arvode revision	23 500	22 750
Summa	900 855	965 885

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	82 000 000	82 000 000

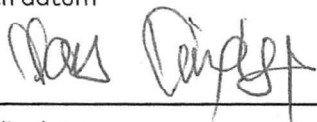
NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Lån 10 627 277 kronor med två års löptid och 3,63 % ränta har 2026-01-30 omsatts till lån med fem års löptid och 3,09 % ränta.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-23.

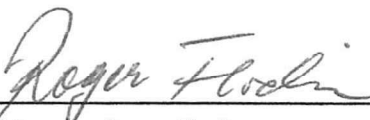
¹¹
TABY 2026-04-24
Ort och datum



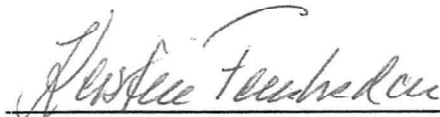
Lars Klingberg
Ordförande



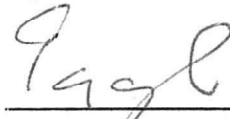
Britt Marie Teresia Görling
Styrelseledamot



Karl Gunnar Roger Flodin
Styrelseledamot

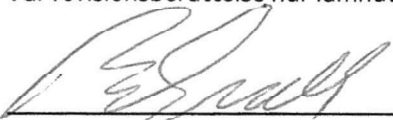


Anna Kerstin Agneta Fernheden
Styrelseledamot

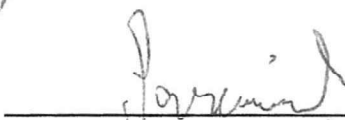


Dag Holger Eriksson Sundberg
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2026-04-24



Engzells Revisionsbyrå AB
Per Engzell
Extern revisor



Jan Erik Ulrikson
Intern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Åkerbyparken, org.nr 716421-3618

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Åkerbyparken 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnittet *Den externa revisorns ansvar* samt *den förtroendevalde revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som extern revisor har fullgjort mitt 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Den externa revisorns ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing för mindre komplexa företag (ISA för LCE) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA för LCE 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 för LCE 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. 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 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

19

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.

Förtroendevald revisors ansvar

Jag har utfört 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 Bostadsrättsföreningen Åkerbyparken för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar överskottet 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. Jag som extern revisor har i övrigt fullgjort mitt 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 överskott eller underskott. 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

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 överskott eller underskott, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

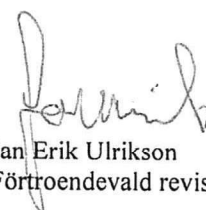
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens överskott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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder den externa revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens överskott eller underskott grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den externa revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers 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 överskott eller underskott har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Täby 2026-04-26



Per Engzell
Extern revisor
Engzells Revisionsbyrå AB



Jan Erik Ulrikson
Förtroendevald revisor

