

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Åbygårdarna
712400-1996

Räkenskapsåret
2025

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Bostadsrättsföreningen Åbygårdarna intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på föreningsstämma den 3 juni 2026. Föreningsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Västerhaninge den 3 juni 2026

Christine Jörnung

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Åbygårdarna, med säte i Stockholms län, Haninge Kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), dvs äkta bostadsrättsförening. Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 5 mars 2024.

Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade fastigheten Åby 1:41 i Västerhaninge år 1959. Fastigheten ägs av föreningen.

Föreningens fastighet består av 2 stycken trevånings och 2 stycken fyrvåningshus med totalt 106 bostadsrätter samt 9 förråd. Den totala boarean är 6341 kvm. Föreningen disponerar 51 garageplatser och 36 parkeringsplatser. Byggnaderna är uppförda 1959 och är belägna på Ringvägen 48-70.

Lägenhetsfördelning:

8 st	1 rum och kokvrå
12 st	1 rum och kök
45 st	2 rum och kök
32 st	3 rum och kök
9 st	4 rum och kök

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Bostadsrätternas medlemsförsäkring.

Ansvarsförsäkring för styrelsen samt olycksfallsförsäkring för medlemmar ingår.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Föreningen betalar full kommunal fastighetsavgift. Avgiften är indexbaserad och är 1724 kr per lägenhet år 2025. Fastighetskatt för lokaler är för närvarande 1% av taxeringsvärde för lokaler.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 81 105 000 kr, varav byggnadsvärdet är 61 028 000 kr och markvärdet 20 077 000kr. Värdeår är 1958.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB.

Teknisk förvaltning och samarbetspartners

AB Energiekonomi	Service av värmeanläggning
Bergfast AB	Gräsklippning
BO, Bostadsrätterna	Medlemskap
Brandbergens Låshörna	Lås och nycklar
West Invest VVS & Entreprenad AB	Vatten och avlopp
Kraton AB	Elinstallationer
Fastum AB	Ekonomisk förvaltning
Handelsbanken	Bank
Haninge Kommun	Vatten och avlopp
Optimal Trappstädning	Trappstädning
Nynäs Tak	Takrenoveringar
One:com	Hemsida
BOREV Revision AB	Revision
SBAB	Bank
SRV Återvinning AB	Avfall
Telenor AB	Kabel-tv, Bredband, Telefoni
Folksam	Försäkring
Trädgård & Plogtjänst AB	Snöröjning
Vattenfall	El och fjärrvärme

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

Utförda större underhåll enligt underhållsplan

1991	Balkongerna bytes ut
1996	Badrummen renoverades
1996	Stambyte
1999	Imkanaler i kök
2000	Tak renoverades
2003	Stamspolning samtliga avloppsstammar från kök och badrum samt dagvattenledningar
2005	Ventilationskontroll och sotning alla lägenheter
2007	Fönsterrenovering, yttersta bågen utbytt till aluminiumprofiler och energiglas monterat
2008	Brandskyddskontroll och sotning öppna spisar
2008	Fasadrenovering klar
2009	Ny varmvatten- och värmeväxlare till undercentralen
2012	Brandskyddskontroll och sotning öppna spisar
2014	Utförd och godkänd OVK-besiktning
2015	Utförd takrenovering av samtliga tak
2017	Ny stor tvättmaskin tvättstugan 58
2018	Byte av inkommande kallvattenrör från gatan till undercentral
2018	Mindre tvättmaskin i lilla tvättstugan 58
2018	Stamspolning samtliga avloppsstammar från kök och badrum samt dagvattenledningar.
2019	Byte av 2 tvättmaskiner i stora tvättstugan Ringvägen 70 och avfuktare i torkrummet.
2020	Byte av vvc ventiler i alla källare
2020	Utförd OVK
2021	Utförd radonmätning
2021	Byte av radiatorventiler
2022	Byte av spillvattenrör i källaren. Ringv 48 (12 meter)
2022	Stamspolning samtliga avloppsstammar kök och badrum samt filmning av avloppsstammar
2023	Nytt låssystem har installerats

2024	Stambyte i källare och tvättstuga
2024	Godkänd OVK
2024	Besiktning av balkonger
2025	Besiktning varmgarage
2025	Fastighetsbesiktning för underhållsplan

Underhållsplan

Ny underhållsplan har gjort år 2023 och sträcker sig till 2072. Uppdateras varje år.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagna underhållsplan. Årsavgiften uppgår till 794 kr/kvm boarea per år. Lokalhyror uppgår till 220 kr/kvm per år. P-platserna med el-stolpe kostar 190 kr/mån, p-platser utan el kostar 150 kr/mån, kallgarageplatser kostar 325 kr/mån och varmgarageplatser kostar 500 kr/mån.

Avsättning till yttre fond

Avsättningen till yttre fond är minst 394 000 kr enligt underhållsplanen.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Bolagsverket den 5 september 1960.

Styrelse

Styrelsens har efter ordinarie stämma den 4 juni 2025 följande sammansättning.

Ledamöter	Christine Jörnung Ordförande Tony Andersson Marco Wester Laban Thim Lucas Armandt
Suppleant	Birgitta Andersson Veronica Nordin Katarina Månsson

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

Styrelsen har under året haft 13 protokollförda sammanträden.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Folksam.

Revisorer

BOREV Revision AB

Sanna Lindqvist

Peter Lindqvist revisorsuppleant

Valberedning

Camilla Andersson Sammankallande
Henrik Nilsson
Gunilla Midböe

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har höjt avgiften med 10% den 1/1-25.

Det har utförts en statusbesiktning av ett representativ antal varmgarage och det kommer att utföras en ny besiktning om ca 5 år.

Föreningen höjde avgiften med 10% den 1/1 2026

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 117 (117) medlemmar. Under året har 8 (5) medlemmar tillträtt samt 8 (5) medlemmar utträtt ur föreningen vid 6 (5) antal överlåtelser. 7 medlemmar har beviljats andrahandsuthyrning.

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	5 381	4 975	4 725	4 633
Resultat efter finansiella poster	-257	-16	127	263
Soliditet (%)	30,5	31,1	48,6	51,1
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	794	730	690	676
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	1 271	1 313	475	480
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	1 417	1 463	529	535
Sparande per kvm (kr/kvm)	131	130	138	175
Räntekänslighet (%)	1,8	2,0	0,8	0,8
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	312	269	235	224
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	93,1	92,7	92,4	92,1

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala årsavgifter dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt. I avgiften ingår uppvärmning, vatten och el. Hushållsel bekostas av medlemmen efter förbrukning.

Skuldsättning/kvm(kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Sparande/kvm (kr)

Justerat resultat (årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten) dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Räntekänslighet, (%)

Föreningens räntebärande skulder x 0,01 dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad/kvm (kr)

Föreningens kostnader för el, uppvärmning, vatten dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)

Föreningens årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter.

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse avgift	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	491 450	310 000	528 451	3 378 870	-16 390	4 692 381
Disposition av föregående års resultat:			394 000	-410 390	16 390	0
Årets resultat					-257 191	-257 191
Belopp vid årets utgång	491 450	310 000	922 451	2 968 480	-257 191	4 435 190

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	2 968 480
årets förlust	-257 191
	2 711 289
disponeras så att reservering fond för yttre underhåll	394 000
	-61 313
i ny räkning överföres	2 378 602
	2 711 289

Upplysning om förlust

Styrelsens bedömning i och med att man har ett tidigare överskott och ett mindre minusresultat år 2025 har av mindre betydelse för föreningens förmåga att finansiera kommande åtagande.

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
	1		
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	2	5 381 499	4 975 298
Övriga rörelseintäkter	3	71 157	19 847
Summa nettoomsättning		5 452 656	4 995 145
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	4	-3 528 843	-3 142 574
Periodiskt underhåll	5	-61 313	0
Övriga externa kostnader	6	-224 779	-240 702
Arvoden och personal med tillhörande kostnader		-463 650	-432 648
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		-4 278 585	-3 815 924
Avskrivning byggnad		-1 112 451	-931 918
Avskrivningar övrigt		-6 545	-2 062
Summa avskrivningar		-1 118 996	-933 980
Resultat före finansiella poster		55 075	245 241
Ränteintäkter		25 351	59 488
Räntekostnader på fastighetslån		-337 617	-321 119
Summa kapitalnetto		-312 266	-261 631
Resultat efter finansiella poster		-257 191	-16 390
Årets resultat		-257 191	-16 390

Balansräkning

Not
1

2025-12-31

2024-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	7	10 719 038	11 831 489
Inventarier, verktyg och installationer	8	27 854	34 399
Summa materiella anläggningstillgångar		10 746 892	11 865 888
Summa anläggningstillgångar		10 746 892	11 865 888

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		610	-2 367
Övriga fordringar	9	1 951 144	1 506 474
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	280 679	194 482
Summa kortfristiga fordringar		2 232 433	1 698 589

Kassa och bank

		1 558 668	1 533 727
Summa omsättningstillgångar		3 791 101	3 232 316

SUMMA TILLGÅNGAR

14 537 993

15 098 204

Balansräkning

Not
1

2025-12-31

2024-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Insatskapital

801 450

801 450

Fond för yttre underhåll

922 451

528 451

Summa bundet eget kapital

1 723 901

1 329 901

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

2 968 480

3 378 870

Årets resultat

-257 191

-16 390

Summa fritt eget kapital

2 711 289

3 362 480

Summa eget kapital

4 435 190

4 692 381

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

11

3 053 690

5 895 000

Summa långfristiga skulder

3 053 690

5 895 000

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

11

5 929 428

3 382 546

Leverantörsskulder

158 368

226 567

Aktuella skatteskulder

3 036

2 396

Övriga skulder

110 308

105 577

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

12

847 973

793 737

Summa kortfristiga skulder

7 049 113

4 510 823

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

14 537 993

15 098 204

Kassaflödesanalys

Not
1

2025-01-01
-2025-12-31

2024-01-01
-2024-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	-257 191	-16 390
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	1 118 996	933 980
Förändring skatteskuld/fordran	-878	2 618

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

860 927 920 208

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar/avgiftsfordringar	-2 977	2 367
Förändring av kortfristiga fordringar	-86 606	1 758
Förändring av leverantörsskulder	-68 200	-631 924
Förändring av kortfristiga skulder	2 605 849	3 475 280

Kassaflöde från den löpande verksamheten

3 308 993 3 767 689

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar	0	-6 751 502
--	---	------------

Kassaflöde från investeringsverksamheten

0 -6 751 502

Finansieringsverksamheten

Förändring av långfristiga skulder	-2 841 310	2 572 454
------------------------------------	------------	-----------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-2 841 310 2 572 454

Årets kassaflöde

467 683 -411 359

Likvida medel och avräkningskonto

Likvida medel och avräkningskonto vid årets början	3 003 214	3 414 573
--	-----------	-----------

Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut

3 470 897 3 003 214

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan.

Anläggningstillgångar

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

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

För vissa av de materiella anläggningstillgångarna har skillnaden i förbrukningen bedömts vara väsentlig.

Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, uträngas eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Komponenter	Avskrivningstid
Stomme grund	100 år
Stomkompletteringar/innerväggar	50 år
Värme sanitet	50 år
Fasad	50 år
Stambyte källare och tvättstuga	50 år
Yttertak	40 år
El	40 år
Ventilation	25 år
Fönster	30 år
Restpost	20 år
Inventarier	10-30 år

Not 2 Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	4 524 413	4 113 106
P-plats och garage	346 244	347 366
Årsavgifter El	232 274	236 258
Årsavgifter Bredband	278 568	278 568
	5 381 499	4 975 298

I årsavgiften ingår värme, el, vatten, TV, bredband. Hushållsel bekostas av varje hushåll för sig enligt egen förbrukning.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025	2024
Andra handsuthyrning	28 420	19 102
Övriga intäkter	42 738	745
	71 158	19 847

Not 4 Driftskostnader

	2025	2024
Trädgårdsskötsel	30 638	49 842
Städkostnader	155 916	138 241
Snöröjning/sandning	39 753	56 112
Serviceavtal	27 763	25 746
Besiktningsskostnader	35 000	38 750
Reparationer	254 831	183 766
Fastighetsel	427 348	317 972
Uppvärmning	1 095 961	1 023 451
Vatten och avlopp	678 935	560 232
Avfallshantering	189 075	162 478
Försäkringskostnader	82 207	79 555
Bredband	301 283	298 145
Systematiskt brandskyddsarbete	475	425
Fastighetsavgift/skatt	203 794	199 280
Förbrukningsmaterial	5 864	8 579
	3 528 843	3 142 574

Not 5 Periodiskt underhåll

	2025	2024
Avlopp och sanitet	61 313	0
	61 313	0

Not 6 Övriga externa kostnader

	2025	2024
Kontorsmaterial inkl trycksaker	5 017	1 820
Datakostnader	4 744	0
Hemsida	3 125	4 246
Porto	5 100	4 860
Inventarier	1 449	3 435
Revisionsarvode	26 850	27 750
Ekonomisk förvaltning	138 606	161 792
Bankkostnader	525	0
Föreningsstämma, medlemsmöte	12 318	4 082
Medlems-/föreningsavgifter	8 150	8 150
Övriga externa tjänster	725	1 214
Övriga poster	18 170	9 295
Upprättande/uppdatering av underhållsplan	0	14 058
	224 779	240 702

Not 7 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Byggnad	24 714 839	17 765 930
Mark	1 226 561	1 226 561
Lås system	0	416 586
Stambyte källare och tvättstuga	0	6 532 323
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	25 941 400	25 941 400
Ingående avskrivningar	-14 109 911	-13 177 993
Årets avskrivningar	-1 112 451	-931 918
Utgående ackumulerade avskrivningar	-15 222 362	-14 109 911
Utgående redovisat värde	10 719 038	11 831 489
Taxeringsvärden byggnader	61 028 000	55 502 000
Taxeringsvärden mark	20 077 000	23 148 000
	81 105 000	78 650 000

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	373 295	373 295
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	373 295	373 295
Ingående avskrivningar	-338 896	-336 834
Årets avskrivningar	-6 545	-2 062
Utgående ackumulerade avskrivningar	-345 441	-338 896
Utgående redovisat värde	27 854	34 399

Not 9 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	32 397	31 987
Skattefordran	1 518	0
Avräkningskonto förvaltare	1 912 229	1 469 487
Insats SBC	5 000	5 000
	1 951 144	1 506 474

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Försäkring	27 844	26 518
Bredband	69 641	3 356
Ekonomisk förvaltning	32 084	30 584
Medlemsavgifter	7 340	8 150
El intäkter från medlemmar Q3	67 604	59 271
El intäkter från medlemmar Q4 beräknad summa	76 165	60 000
Avtal Energi ekonomi	0	6 603
	280 678	194 482

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
Stadshypotek	2,75	2027-06-01	1 616 724	1 688 894
Stadshypotek	2,762	2028-06-30	1 471 394	1 633 652
Stadshypotek	3,74	2026-03-30	5 895 000	5 955 000
			8 983 118	9 277 546
Kortfristig del av långfristig skuld			-5 907 839	-3 382 546

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Kortfristig del av långfristig skuld:

Årlig amortering enligt villkorsbilagor: 27 839 kr

Lån som förfaller inom ett år; 5 867 161 kr

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Räntekostnader	3 581	5 698
Revision	24 000	24 000
Fastighetsel	44 580	36 789
Fjärrvärme	139 307	134 721
Prelskatt	17 056	16 407
Förutbetalda avgifter och hyror	553 847	249 152
Städning	12 993	12 433
Vatten och avlopp	0	16 747
Reparationer	5 796	0
Avfall	46 811	42 437
Bredband	0	255 353
	847 971	793 737

Not 13 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	13 142 000	13 142 000
	13 142 000	13 142 000

Årsredovisningen är fastställd av styrelsen brf Åbygårdarna den 2026-04-28

Den dag som framgår av min elektroniska underskrit

Christine Jörnung
Ordförande

Tony Andersson

Marco Wester

Laban Thim

Lucas Armandt

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Peter Lindqvist
Revisorsuppleant
BOREV Revision AB

Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Årsredovisning_2025_BRF_Åbygårdarna.pdf

Kvittensen skapad: 2026-05-06 08:51:02

Dokumentet är undertecknat av:

 Christine Jörnung (19600903XXXX) Styrelsemedlem	2026-05-04 17:37:42
 LABAN THIM (19990507XXXX) Styrelsemedlem	2026-05-04 19:23:32
 Marco Reinhold Wester (19930419XXXX) Styrelsemedlem	2026-05-04 19:01:41
 Lucas Robert Armandt (19950423XXXX) Styrelsemedlem	2026-05-05 09:21:06
 Hans Peter Lindkvist (19621210XXXX) Revisor	2026-05-06 08:51:02
 TONY ANDERSSON (19651021XXXX) Styrelsemedlem	2026-05-05 17:48:43



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Årsredovisning_2025_BRF_Åbygårdarna.pdf (234492 byte)

54ED1F2962BA7A10B3AC527E5B5AB18E0D0C1D0A7A8A991C947B42105D1FBE93BA22C878F9F03B803B2A
50ACF73E0F27A30A28DAA9A2AB8A63A2E795DD622C7B

<https://esign.summera.support/verify>

Tjänsten för e-signatur levereras av Summera Support® Ärendehantering - www.summera.support

 summersa support

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Åbygårdarna, org.nr 712400-1996

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

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. 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 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 och andra författningar

Uttalanden

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

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Uppsala den dag som framgår av min elektroniska signatur

Peter Lindqvist
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

06.05.2026 08:49

SENT BY OWNER:

Borev Revision • 06.05.2026 08:48

DOCUMENT ID:

B1V4EvdR-I

ENVELOPE ID:

H1G4EPu0Ze-B1V4EvdR-I

DOCUMENT NAME:

Brf Åbygårdarna -RB -2025.pdf

2 pages

SHA-512:

7e6898a4b3aa3d2489fa8195d413245c8c0ed23eed6c0f
bdc2de8cd000abde1e14408f3787089050a512ababb97e
28ebaf3029bbb2e27e584f0cf5074d5e2375

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Hans Peter Lindkvist	Signed	06.05.2026 08:49	eID	Swedish BankID
peter.lindqvist@borev.se	Authenticated	06.05.2026 08:48	Low	IP: 81.230.112.101

* 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