



Välkommen till årsredovisningen för Brf Åby-Park

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-09-01 - 2025-08-31.

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
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 19

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

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

Resultaträkning

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

Balansräkning

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

Kassaflödesanalys

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

Noter

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

Giltighet

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Vallentuna.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2002-06-13. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2003-10-10 och nuvarande stadgar registrerades 2019-07-02 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Vallentuna-Åby 1:128	1981	Vallentuna
Vallentuna-Åby 1:129	1981	Vallentuna
Vallentuna-Åby 1:130	1981	Vallentuna
Vallentuna-Åby 1:131	1981	Vallentuna
Vallentuna-Åby 1:132	1981	Vallentuna
Vallentuna-Åby 1:133	1981	Vallentuna
Vallentuna-Åby 1:134	1981	Vallentuna
Vallentuna-Åby 1:135	1981	Vallentuna
Vallentuna-Åby 1:136	1981	Vallentuna
Vallentuna-Åby 1:137	1981	Vallentuna
Vallentuna-Åby 1:138	1981	Vallentuna
Vallentuna-Åby 1:139	1981	Vallentuna
Vallentuna-Åby 1:140	1981	Vallentuna
Vallentuna-Åby 1:141	1981	Vallentuna
Vallentuna-Åby 1:142	1981	Vallentuna
Vallentuna-Åby 1:143	1981	Vallentuna

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos Arthur J Gallagher Proinova AB.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten består av 32 flerbostadshus.

Värdeåret är 1983.

Föreningen har 48 hyreslägenheter och 290 bostadsrätter om totalt 30 880 kvm och 4 lokaler om 395 kvm.

Styrelsens sammansättning

Ann Christin Tidén	Ordförande
Monica Lejon	Sekreterare
Eva Heljesten	Ledamot
Stevo Holck	Ledamot
Håkan Janevret	Ledamot
Martin Johansson	Ledamot
Karin Nyblom	Suppleant
Margareta Nordell	Suppleant
Nataliya Barinova	Suppleant

Valberedning

Camilla Elfving Modén
Kerstin Alner

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas av Tidén, Ann Christin i förening med en av ledamöterna.

Revisorer

Caroline Nilsson Auktoriserad revisor EY

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-12-05.

Extra föreningsstämma hölls 2025-06-24. Ändring av stadgarna..

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2024 och sträcker sig fram till 2073. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

- 2025 ● Ombyggnation av tvättstuga Takpannevägen 109, målat, rivet gammalt torkrum samt flyttat fram tvättmaskinerna för att underlätta städningen.
- 2024-2025 ● Tagit bort buskar som lutade mot fasaderna och grusat närmast väggen på Takpannevägen.
- 2023-2025 ● Renovering av garage och förråds längorna har fortsatt både på Murstensvägen och Takpannevägen. På grund av det eftersatta underhållet har detta blivit en stor kostnad för föreningen.
- 2021-2025 ● Renovering av Undercentralen 5 samt asfaltering av det aktuella området

Planerade underhåll

- 2025 ● Upprensning av övergivna cyklar i området.

2025-2026 ● Fortsätta att renovera tvättstugorna så de blir lättare att städa.

2026 ● Slutföra renovering av garage och förrådslängor.
Stamspolning i hela området och relining av den sista huskroppen.

2026-2027 ● Påbörja renoveringen av fönstren i takkuporna.

Avtal med leverantörer

Bredband	Ownit
Ekonomisk, administrativ, städning, trädgårdsskötsel samt teknisk förvaltning.	SBC
Elleverantör	Skellefteå Kraft
Elnätet	Ellevio
Fjärrvärme	EON
Jourmontör	Securitas
Kabel-TV	Telenor
Störningsjour	Svenska Störningsjouren
Vattendistributör	Roslagsvatten

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

- Lån har lagts om under året utifrån de förslag som tagits fram av Finopti AB, se aktuell sammanställning i årsredovisningen.
- Under året har inga ny upplåtelse, d.v.s. försäljning av hyresrätter, skett.
- Vattenskador förekommer fortfarande i föreningen på grund av gammalt nät och bristande underhåll.
- Avbetalningen av undercentralen till E.on fortsätter.
- Bidraget för installationen av nya laddplatser beviljades av Naturvårdsverket, med 117 311 kr.
- Tvist med VVS-firman som är försatt i konkurs under 2025.

Förändringar i avtal

- Nytt avtal har skrivits med förskolan.
- F.d. Barnlokalen hyrs numera ut till ett företag.

Övriga uppgifter

Slutbesiktning av undercentralerna 1 och 5 pågår av den oberoende besiktnings firman Sustera. Inspection AB.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 408 st. Tillkommande medlemmar under året var 31 och avgående medlemmar under året var 34. Vid räkenskapsårets slut fanns det 405 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 22 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024 - 2025	2023 - 2024	2022 - 2023	2021 - 2022	2020 - 2021
Nettoomsättning	28 160 526	27 603 590	26 464 625	26 305 756	26 066 789
Resultat efter fin. poster	-2 495 913	-23 727 924	-24 615 369	-10 174 051	-1 035 001
Soliditet (%)	16	17	22	33	35
Yttre fond	5 246 810	12 045 006	15 339 434	15 575 282	8 901 765
Taxeringsvärde	514 231 000	537 552 000	537 552 000	537 552 000	431 329 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	805	793	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	74,7	75,2	-	-	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	5 848	5 836	5 062	5 402	5 433
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	5 000	4 993	5 025	4 408	4 457
Sparande / kvm totalyta, kr	68	-369	118	219	307
Elkostnad / kvm totalyta, kr	20	19	31	28	18
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	180	175	159	153	144
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	93	72	68	64	64
Energikostnad / kvm totalyta, kr	292	267	258	245	226
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,26	3,31	-	-	-
Räntekänslighet (%)	7,26	7,39	-	-	-

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 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.

Upplysning vid förlust

Föreningen väntar på utbetalning av ersättning från försäkringsbolaget för en större vattenskada, vilket kommer att balansera upp en del av underskottet.

Förändringar i eget kapital

	2024-08-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-08-31
Insatser	90 368 667	-	-	90 368 667
Upplåtelseavgifter	38 675 263	-	-	38 675 263
Fond, yttre underhåll	12 045 006	1 311 000	-8 109 196	5 246 810
Balanserat resultat	-84 337 440	-23 712 855	6 798 196	-101 252 099
Årets resultat	-23 712 855	23 712 855	-2 495 913	-2 495 913
Eget kapital	33 038 641	0	-2 495 913	30 542 728

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-99 941 099
Årets resultat	-2 495 913
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-1 311 000
Totalt	-103 748 012

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	740 636
Balanseras i ny räkning	-103 007 376

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

Resultaträkning

1 september - 31 augusti	Not	2024 - 2025	2023 - 2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	28 160 526	27 603 590
Övriga rörelseintäkter	3	544 384	442 170
Summa rörelseintäkter		28 704 910	28 045 760
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-15 827 612	-37 822 692
Övriga externa kostnader	9	-5 976 870	-4 523 524
Personalkostnader	10	-525 880	-411 128
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 857 860	-4 063 152
Summa rörelsekostnader		-26 188 222	-46 820 497
RÖRELSERESULTAT		2 516 688	-18 774 736
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		66 078	218 871
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-5 078 680	-5 172 060
Summa finansiella poster		-5 012 601	-4 953 188
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-2 495 913	-23 727 924
Skatt		0	15 069
ÅRETS RESULTAT		-2 495 913	-23 712 855

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-08-31	2024-08-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 19	179 407 790	181 464 461
Markanläggningar	13	712 584	0
Maskiner och inventarier	14	2 433 045	2 431 795
Summa materiella anläggningstillgångar		182 553 419	183 896 256
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		182 553 419	183 896 256
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		195 365	193 467
Övriga fordringar	15	9 829 926	10 047 536
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	999 031	166 013
Summa kortfristiga fordringar		11 024 322	10 407 016
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 806 529	1 759 187
Summa kassa och bank		1 806 529	1 759 187
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		12 830 851	12 166 203
SUMMA TILLGÅNGAR		195 384 269	196 062 459

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-08-31	2024-08-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		129 043 930	129 043 930
Fond för yttre underhåll		5 246 810	12 045 006
Summa bundet eget kapital		134 290 740	141 088 936
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-101 252 099	-84 337 440
Årets resultat		-2 495 913	-23 712 855
Summa ansamlad förlust		-103 748 012	-108 050 295
SUMMA EGET KAPITAL		30 542 728	33 038 641
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	43 783 442	111 377 178
Summa långfristiga skulder		43 783 442	111 377 178
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		111 864 393	44 594 657
Leverantörsskulder		4 423 525	2 140 841
Skatteskulder		459 309	47 588
Övriga kortfristiga skulder		212 064	165 842
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	4 098 808	4 697 712
Summa kortfristiga skulder		121 058 099	51 646 640
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		195 384 269	196 062 459

Kassaflödesanalys

1 september - 31 augusti	2024 - 2025	2023 - 2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	2 516 688	-18 774 736
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	3 857 860	4 063 152
	6 374 548	-14 711 584
Erhållen ränta	202 444	85 133
Erlagd ränta	-5 277 641	-5 057 034
Betald inkomstskatt	0	15 069
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 299 351	-19 668 417
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-1 698 422	-1 428 887
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	2 340 685	-1 515 137
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 941 614	-22 612 441
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-2 510 772	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-2 510 772	0
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	0	5 650 000
Amortering av lån	-324 000	-324 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-324 000	5 326 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-893 158	-17 286 441
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	9 611 770	26 898 211
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	8 718 612	9 611 770

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Åby-Park har för första gången upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar. Detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår. Undantag från regeln att räkna om jämförelsetalen har tillämpats. Ingångsbalansräkning har upprättats per 2024-09-01.

Redovisning av intäkter

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

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

Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	6 - 85 år
Installationer	5 - 20 år
Markanläggningar	20 år

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. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

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

	2024 - 2025	2023 - 2024
Årsavgifter bostäder	20 241 912	19 909 747
Rabatter p-platser/garage	-1 600	0
Hysesintäkter bostäder	4 781 460	4 710 548
Hysesintäkter lokaler	207 820	193 056
Hysesintäkter lokaler, moms	6 000	0
Hysesintäkter garage	741 600	727 250
Hysesintäkter p-plats	715 047	704 330
Hysesintäkter p-plats, moms	500	0
Intäkter kabel-TV	706 761	707 292
Bredband	575 280	575 908
Hyses- och avgiftsrabatt	-717	0
Elintäkter laddstolpe	0	11 001
Elintäkter laddstolpe moms	65 421	0
Påminnelseavgift	3 900	4 740
Dröjsmålsränta	104	2 502
Pantsättningsavgift	26 963	19 479
Överlåtelseavgift	38 806	30 686
Administrativ avgift, moms	49	0
Administrativ avgift	18 669	0
Andrahandsuthyrning	27 492	7 050
Vidarefakturerade kostnader	5 111	0
Öres- och kronutjämning	-52	2
Summa	28 160 526	27 603 590

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024 - 2025	2023 - 2024
Elstöd	0	159 462
Övriga intäkter	47 579	53 275
Försäkringsersättning	496 805	229 433
Summa	544 384	442 170

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024 - 2025	2023 - 2024
Fastighetsskötsel utöver avtal	108 909	128 622
Fastighetsskötsel gård enl avtal	0	81 306
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	57 310	64 040
Larm och bevakning	29 676	44 805
Städning utöver avtal	0	3 789
Besiktningar	153 521	0
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	11 756	0
Brandskydd	11 091	0
Gårdkostnader	1 752	6 132
Gemensamma utrymmen	40 982	17 614
Sophantering	0	14 067
Garage/parkering	4 000	15 250
Snöröjning/sandning	190 231	643 715
Serviceavtal	25 463	0
Förbrukningsmaterial	10 087	50 323
Summa	644 778	1 069 661

NOT 5, REPARATIONER

	2024 - 2025	2023 - 2024
Reparationer	20 692	0
Hyreslägenheter	27 443	130 256
Tvättstuga	116 174	297 282
Sophantering/återvinning	480	0
Dörrar och lås/porttele	53 412	66 789
Övriga gemensamma utrymmen	0	4 981
VVS	-88 585	5 136 174
Värmeanläggning/undercentral	37 385	0
Ventilation	45 620	113 261
Elinstallationer	41 957	40 620
Tak	119 815	9 369
Balkonger/altaner	650	5 743
Mark/gård/utemiljö	0	8 235 787
Garage/parkering	14 651	7 010
Vattenskada	1 848 949	1 209 271
Skador/klotter/skadegörelse	0	800 474
Summa	2 238 642	16 057 016

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024 - 2025	2023 - 2024
Underhåll av byggnad	253 456	144 833
Hyreslägenheter	63 593	17 385
Tvättstuga	0	1 668 615
Sophantering/återvinning	0	95 476
Dörrar och lås	7 388	0
Gemensamma utrymmen	0	676 917
VVS	266 997	4 278 175
Värmeanläggning	46 688	0
Ventilation	39 324	114 333
Elinstallationer	62 540	0
Tak	0	542 563
Fasader	0	90 666
Fönster	0	141 385
Balkonger/altaner	0	19 581
Mark/gård/utemiljö	0	70 560
Lekutrustning	0	132 152
Garage/parkering	650	116 556
Summa	740 636	8 109 197

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024 - 2025	2023 - 2024
El	619 059	595 832
Uppvärmning	5 591 283	5 467 141
Vatten	2 885 312	2 254 464
Sophämtning/renhållning	972 705	1 042 749
Grovsopor	5 105	0
Summa	10 073 464	9 360 186

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024 - 2025	2023 - 2024
Fastighetsförsäkringar	333 305	1 280 490
Kabel-TV	354 285	0
Bredband	837 955	1 382 239
Fastighetsskatt	604 548	564 830
Korr. fastighetsskatt	0	-927
Summa	2 130 093	3 226 632

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024 - 2025	2023 - 2024
Kreditupplysning	11 578	8 613
Tele- och datakommunikation	33 201	37 593
Juridiska åtgärder	648 225	593 766
Inkassokostnader	15 066	17 104
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	12 374	0
Revisionsarvoden extern revisor	148 873	82 314
Styrelseomkostnader	3 566	1 272
Fritids och trivselkostnader	0	1 895
Föreningskostnader	28 908	28 392
Förvaltningsarvode enl avtal	2 545 220	2 666 294
Överlåtelsekostnad	51 755	33 909
Pantsättningskostnad	43 726	22 402
Övriga förvaltningsarvoden	74 688	224 064
Korttidsinventarier	7 289	0
Administration	965 539	291 586
Konsultkostnader	1 379 310	514 320
Föreningsavgifter	7 552	0
Summa	5 976 870	4 523 524

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024 - 2025	2023 - 2024
Styrelsearvoden	411 052	271 500
Övriga arvoden	7 000	43 625
Arbetsgivaravgifter	107 828	96 003
Summa	525 880	411 128

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024 - 2025	2023 - 2024
Räntekostnader fastighetslån	5 074 820	5 170 546
Dröjsmålsränta	3 751	1 514
Övriga räntekostnader	109	0
Summa	5 078 680	5 172 060

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2025-08-31	2024-08-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	244 771 363	244 771 363
Årets inköp	1 661 432	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	246 432 796	244 771 363
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-63 306 903	-59 378 223
Årets avskrivning	-3 718 103	-3 928 680
Utgående ackumulerad avskrivning	-67 025 006	-63 306 903
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	179 407 790	181 464 461
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>45 505 933</i>	<i>45 505 933</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	383 156 000	368 510 000
Taxeringsvärde mark	131 075 000	169 042 000
Summa	514 231 000	537 552 000

NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR	2025	2024
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	0	0
Årets inköp	712 584	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	712 584	0
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	0	0
Utgående ackumulerad avskrivning	0	0
Utgående restvärde enligt plan	712 584	0

NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-08-31	2024-08-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	2 689 533	2 689 533
Årets inköp	141 007	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	2 830 540	2 689 533
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-257 738	-123 266
Årets avskrivning	-139 757	-134 472
Utgående ackumulerad avskrivning	-397 495	-257 738
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	2 433 045	2 431 795

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-08-31	2024-08-31
Skattekonto	325 007	248 960
Skattefordringar	382 914	0
Övriga kortfristiga fordringar	10 994	10 994
Avräkning övrigt	2 198 929	1 935 000
Transaktionskonto	3 229 083	3 381 583
Borgo räntekonto	3 683 000	4 471 000
Summa	9 829 926	10 047 536

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-08-31	2024-08-31
Förutbetalda kostnader	115 731	3 479
Förutbet försäkr premier	466 625	0
Förutbet kabel-TV	70 913	0
Förutbet bredband	82 153	0
Förutbet förvaltning	237 932	0
Upplupna intäkter	2 559	-1 200
Upplupna ränteintäkter	23 118	163 734
Summa	999 031	166 013

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-08-31	Skuld 2025-08-31	Skuld 2024-08-31
Swedbank	2027-06-23	2,48 %	23 945 442	24 107 442
Swedbank	2025-10-24	4,39 %	18 416 168	18 578 168
Danske Bank	2025-09-30	2,68 %	20 325 215	20 325 215
Danske Bank	2025-09-01	0,69 %	24 336 010	24 336 010
Swedbank	2027-03-25	3,37 %	20 000 000	20 000 000
Swedbank	2026-06-17	4,24 %	25 000 000	25 000 000
Danske Bank	2026-08-31	4,51 %	23 625 000	23 625 000
Summa			155 647 835	155 971 835
Varav kortfristig del			111 864 393	44 594 657

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 154 027 835 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 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-08-31	2024-08-31
Upplupna kostnader	251 856	1 319 307
Uppl kostnad Fastsköt entrepr	675	0
Uppl kostn el	49 032	31 675
Uppl kostnad Värme	304 094	224 941
Uppl kostn räntor	597 028	795 989
Uppl kostn vatten	548 598	0
Upplu kostnad förvaltning	4 704	0
Uppl kostnad arvoden	0	2 590
Beräknade uppl. sociala avgifter	0	813
Förutbet hyror/avgifter	2 342 821	2 322 397
Summa	4 098 808	4 697 712

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-08-31	2024-08-31
Fastighetsinteckning	161 069 000	161 069 000

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

En genomgång av träd och stora buskar kommer att ses över och ev. tas bort eller beskäras av firman Klätterapan.

Underskrifter

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

Vallentuna

Ann Christin Tidén
Ordförande

Eva Heljesten
Ledamot

Håkan Janevret
Ledamot

Martin Johansson
Ledamot

Monica Lejon
Sekreterare

Stevo Holck
Ledamot

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

EY
Caroline Nilsson
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

01.12.2025 08:18

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 28.11.2025 11:48

DOCUMENT ID:

HJBcxRgvZZx

ENVELOPE ID:

BklcxClwWWg-HJBcxRgvZZx

DOCUMENT NAME:

Brf Åby-Park, 769608-4537 - Årsredovisning 2025-08-31.
pdf

21 pages

SHA-512:

996d3a656e15b5842412cacb75d7290ae0c2239fc857e3
3304a7b09c8dd8c27be634ed8efe3e1053ba3b43b78c20
59a93094e1aaf90d82e515801d9a2face8b7

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. Ann Christin Tidén anki.tiden@gmail.com	 Signed Authenticated	28.11.2025 11:58 28.11.2025 11:56	eID Low	Swedish BankID IP: 84.246.91.186
2. MONICA CARITA LEJON monica.lejon@hotmail.co m	 Signed Authenticated	28.11.2025 12:00 28.11.2025 11:59	eID Low	Swedish BankID IP: 104.28.31.63
3. MARTIN JOHANSSON kranmartin65@gmail.com	 Signed Authenticated	28.11.2025 12:02 28.11.2025 12:00	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.82.40
4. Fred Stevo Andreas Holck stevoholck88@hotmail.co m	 Signed Authenticated	28.11.2025 12:04 28.11.2025 12:03	eID Low	Swedish BankID IP: 95.193.131.109
5. EVA INGEBORG HELJEST EN eva@heljesten.se	 Signed Authenticated	28.11.2025 12:46 28.11.2025 12:31	eID Low	Swedish BankID IP: 84.246.92.93
6. HÅKAN JANEVRET cabdriver020@gmail.com	 Signed Authenticated	28.11.2025 19:38 28.11.2025 19:38	eID Low	Swedish BankID IP: 84.246.91.206
7. Anna Marie Caroline Nilss on caroline.nilsson2@se.ey.c om	 Signed Authenticated	01.12.2025 08:18 01.12.2025 08:17	eID Low	Swedish BankID IP: 78.82.19.28

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

📎 Attachments

No attachments related to this document

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

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

 Custom events

No custom events related to this document

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

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Åby-Park, org.nr 769608-4537

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Åby-Park för räkenskapsåret 2024-09-01-2025-08-31.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2023-09-01 – 2024-08-31 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 25 november 2024 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsrättsföreningen Åby-Park för år 2024-09-01-2025-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett 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
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

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

Östersund den dag som framgår av digital signatur

Ernst & Young AB

Caroline Nilsson
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

01.12.2025 08:19

SENT BY OWNER:

SBC Digital signing · 28.11.2025 11:48

DOCUMENT ID:

r17cgAgw-Zg

ENVELOPE ID:

Sy5e0xDWbg-r17cgAgw-Zg

DOCUMENT NAME:

RB 19.A_BRF Åby-Park.pdf

2 pages

SHA-512:

7ebd4910b3cc31b4f8730db7da349640f5621901262397
f6d6967754c186bbc60655276c36518c643b98b07fa637
62ba94e41e237af669a5be64ec5aa8e78ea3

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Anna Marie Caroline Nilsson	Signed	01.12.2025 08:19	eID	Swedish BankID
caroline.nilsson2@se.ey.com	Authenticated	01.12.2025 08:19	Low	IP: 78.82.19.28

* 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