



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Eriksbergsparken nr 1

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

|                                                          |              |
|----------------------------------------------------------|--------------|
| <b>Kort guide till läsning av årsredovisningen .....</b> | <b>s. 1</b>  |
| Förvaltningsberättelse .....                             | s. 1         |
| Resultaträkning .....                                    | s. 1         |
| Balansräkning .....                                      | s. 1         |
| Kassaflödesanalys .....                                  | s. 1         |
| Noter .....                                              | s. 1         |
| Giltighet .....                                          | s. 1         |
| <b>Förvaltningsberättelse .....</b>                      | <b>s. 2</b>  |
| Verksamheten .....                                       | s. 2         |
| Medlemsinformation .....                                 | s. 4         |
| Flerårsöversikt .....                                    | s. 5         |
| Upplysning vid förlust .....                             | s. 5         |
| Förändringar i eget kapital .....                        | s. 6         |
| Resultatdisposition .....                                | s. 6         |
| <b>Resultaträkning .....</b>                             | <b>s. 8</b>  |
| <b>Balansräkning .....</b>                               | <b>s. 9</b>  |
| <b>Kassaflödesanalys .....</b>                           | <b>s. 11</b> |
| <b>Noter .....</b>                                       | <b>s. 12</b> |
| <b>Underskrifter .....</b>                               | <b>s. 19</b> |

# 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 Haninge.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1999-11-19. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1999-12-24 och nuvarande stadgar registrerades 2017-07-05 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  |
|----------------------|---------|---------|
| Söderby 2:774        | 2000    | Haninge |

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

S&p Insurance Consulting AB

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

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1999 och består av 7 flerbostadshus.

Värdeåret är 2000.

Föreningen har 28 bostadsrätter om totalt 1 817 kvm. Byggnadernas totalyta är 1 889 kvm.

### Styrelsens sammansättning

|                                |             |
|--------------------------------|-------------|
| Monica Eréne Cecilia Dahlquist | Ordförande  |
| Siw Ann-Christine Karlsson     | Sekreterare |
| Joakim Nilsson                 | Ledamot     |
| Lars Lyngsaa                   | Kassör      |
| Stig Tommy Adolfsson           | Ledamot     |

### Valberedning

Eva Broo och Anders Holmström

## Firmateckning

Eréne Dahlquist och Lars Lyngsaa

## Revisorer

Bo Svensson Revisor Sund Affärbyrå AB

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-16.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 8 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2025 och sträcker sig fram till 2050.  
Underhållsplanen uppdaterades 2025.

## Utförda historiska underhåll

- |                  |                                                                                                                                                                                           |
|------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>2009-2012</b> | ● Ommålning av husfasader och fönsterfoder samt altandörr                                                                                                                                 |
| <b>2012</b>      | ● Ventilationskontroll och stamspolning                                                                                                                                                   |
| <b>2012-2014</b> | ● Målning av planken vid parkeringsplatserna                                                                                                                                              |
| <b>2015</b>      | ● Ommålning av garage, sophus, förråd och cykelförråd<br>Byte av vindskivor<br>Teknisk status upprättad                                                                                   |
| <b>2017</b>      | ● Besiktning av husgrunderna<br>Montering av fågel nät under taken<br>Okulär besiktning av taken<br>Stamspolning                                                                          |
| <b>2018</b>      | ● Nya garageportar                                                                                                                                                                        |
| <b>2019</b>      | ● Grävt upp runt husgrunderna och isolerat med duk och fyllt på singel<br>Nytt trädäck med pergola på innergården                                                                         |
| <b>2020</b>      | ● Ventilationskontroll OVK<br>Införande av Individuell Mätning och Debitering av el och vatten<br>Byte av felaktiga vindskivor<br>Målning och renovering av plank vid parkeringsplatserna |
| <b>2020-2021</b> | ● Upprustning av innergården med gräsmatta och belysning                                                                                                                                  |
| <b>2021</b>      | ● Tvätt av garage, förråd, sop- och cykelhus<br>Värmeoptimering har genomförts<br>Ommålning av husfasaderna samt inoljning av trädetaljer<br>Kontroll av husgrunder                       |

- 2021** ● Nytt grus på parkeringarna
- 2022** ● Byte av vattenutkast  
Byte a vattenutkast  
Stamspolning av samtliga lägenheter  
6 stycken nya laddstolpar  
Reparation av garagetak  
Takrännor – Hängrännor Rengöring underhåll.  
Sopstation takbeklädnad rensat och behandlat.  
Asfaltering av parkeringsplatser
- 2023** ● Montering av HLR vid soprummet  
Obligatorisk ventilationskontroll utförd.
- 2025** ● Radonmätning av lägenheter

#### Planerade underhåll

- 2026** ● Renovering vid behov av farstukvistar/entréer och balkonger.

#### Avtal med leverantörer

Fastighetsservice Loudden

#### Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Erikbergsparken , med en andel på 35%.

Samfälligheten förvaltar vatten, avlopp, el, snöröjning, gångvägar, tv-bredband, fjärrvärme, belysning, el-central.

#### Övrig verksamhetsinformation

Teknisk förvaltare ansvarar för besöksparkeringen.

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

##### Ekonomi

Höjda avgifter på grund av räntor.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-03-01 med 2%.

#### Förändringar i avtal

#### Övriga uppgifter

#### Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 35 st. Tillkommande medlemmar under året var 1 och avgående medlemmar under året var 2. Vid räkenskapsårets slut fanns det 34 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 2 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

| Nyckeltal                                          | 2025       | 2024       | 2023       | 2022       |
|----------------------------------------------------|------------|------------|------------|------------|
| Nettoomsättning                                    | 1 951 944  | 1 725 774  | 1 618 804  | 1 618 195  |
| Resultat efter fin. poster                         | -421 786   | 150 577    | -195 620   | -216 921   |
| Soliditet (%)                                      | 37         | 38         | 38         | 38         |
| Yttre fond                                         | 158 044    | 194 244    | 97 644     | 97 644     |
| Taxeringsvärde                                     | 35 952 000 | 32 548 000 | 32 548 000 | 32 548 000 |
| Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr           | 977        | 925        | 870        | -          |
| Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%) | 86,5       | 97,3       | 94,5       | -          |
| Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr       | 7 201      | 7 201      | 7 256      | 7 256      |
| Skuldsättning / kvm totalyta, kr                   | 6 926      | 6 926      | 6 979      | 7 256      |
| Sparande / kvm totalyta, kr                        | 102        | 235        | -24        | 92         |
| Elkostnad / kvm totalyta, kr                       | 106        | -          | 99         | 142        |
| Värmekostnad / kvm totalyta, kr                    | 129        | -          | 101        | 97         |
| Vattenkostnad / kvm totalyta, kr                   | 81         | -          | 50         | 54         |
| Energikostnad / kvm totalyta, kr                   | 316        | -          | 250        | 294        |
| Genomsnittlig skuldränta (%)                       | 2,52       | 2,36       | 1,81       | -          |
| Räntekänslighet (%)                                | 7,37       | 7,78       | 8,34       | -          |

**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 och vatten (totalt 285 150 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.

## Upplysning vid förlust

Under räkenskapsåret har föreningen fortsatt arbetet med att upprätthålla en stabil och långsiktigt hållbar ekonomi. Föreningen är medlem i samfälligheten Eriksbergsparken med en andel på 35 procent, vilket innebär att kostnader för bland annat vatten, avlopp, TV -bredband, gatubelysning, el central, el, snöröjning, gångvägar, internet uppkoppling och fjärrvärme hanteras via samfälligheten.

Avgifter

Styrelsen beslutade att justera årsavgifterna med 2 procent från och med 1 mars 2025. Höjningen genomfördes för att möta ökade kostnader, framför allt kopplade till energi och drift.

#### Intäkter

Föreningens intäkter ökade under året, främst till följd av höjda årsavgifter samt ökade debiteringar för el, vatten och varmvatten. Föreningen erhöll även en försäkringsersättning om 99 175 kr, vilket bidrog positivt till årets intäkter.

#### Kostnader

Föreningens kostnader ökade markant under året. Den största förändringen avser de taxebundna kostnaderna för el, värme och vatten, som steg från 53 610 kr till 651 996 kr. Dessa kostnader debiteras via samfälligheten och är direkt kopplade till förbrukning och samfällighetens taxor.

Samtidigt ser det ut som att samfällighets avgiften minskade från 530 697 kr till 277 293 kr. ( Det beror på att kostnaderna nu är separerade från samfälligheten). Trots detta ökade de totala samfällighets relaterade kostnaderna (samfällighets avgift + el, vatten och värme) från 584 307 kr till 874 948 kr, vilket motsvarar en ökning med cirka 290 000 kr. Denna ökning har haft en betydande påverkan på årets resultat.

Utöver detta ökade kostnaderna för fastighetsskötsel, revision och konsulttjänster. Avskrivningarna steg kraftigt från 150 348 kr till 464 444 kr, vilket är en följd av justerade avskrivningsplaner enligt K3-regelverket.

#### Resultat

Årets resultat uppgick till -421 786 kr, att jämföra med +150 577 kr föregående år. Resultatförsämringen förklaras huvudsakligen av de kraftigt ökade energikostnaderna, högre avskrivningar i K3 samt ökade externa kostnader. Intäktsökningen har inte varit tillräcklig för att kompensera dessa kostnadsökningar.

#### Eget kapital och finansiell ställning

Föreningens egna kapital uppgick vid årets slut till 7 937 006 kr, jämfört med 8 358 792 kr föregående år.

Minskningen beror på övergången till K3 och att det redovisas på ett annat sätt än tidigare år samt

Föreningens skulder till kreditinstitut är oförändrade och uppgår till 13 083 952 kr.

#### Underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll har skett i enlighet med stadgarna.

### Förändringar i eget kapital

|                          | 2024-12-31       | Disponering av<br>föregående års<br>resultat | Disponering av<br>övriga poster | 2025-12-31       |
|--------------------------|------------------|----------------------------------------------|---------------------------------|------------------|
| Insatser                 | 6 289 994        | -                                            | -                               | 6 289 994        |
| Upplåtelseavgifter       | 570 000          | -                                            | -                               | 570 000          |
| Fond, yttre<br>underhåll | 194 244          | -                                            | -36 200                         | 158 044          |
| Balanserat resultat      | 1 153 977        | 150 577                                      | 36 200                          | 1 340 754        |
| Årets resultat           | 150 577          | -150 577                                     | -421 786                        | -421 786         |
| <b>Eget kapital</b>      | <b>8 358 792</b> | <b>0</b>                                     | <b>-421 786</b>                 | <b>7 937 006</b> |

### Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

|                                                                    |                |
|--------------------------------------------------------------------|----------------|
| Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll | 1 304 554      |
| Årets resultat                                                     | -421 786       |
| Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar           | 36 200         |
| <b>Totalt</b>                                                      | <b>918 968</b> |
| Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:          |                |
| Av fond för yttre underhåll ianspråktas                            | 51 244         |
| <b>Balanseras i ny räkning</b>                                     | <b>970 212</b> |

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

## Resultaträkning

| 1 januari - 31 december                           | Not           | 2025              | 2024              |
|---------------------------------------------------|---------------|-------------------|-------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                            |               |                   |                   |
| Nettoomsättning                                   | 2             | 1 951 943         | 1 725 774         |
| Övriga rörelseintäkter                            | 3             | 99 175            | 1 694             |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                      |               | <b>2 051 118</b>  | <b>1 727 468</b>  |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |               |                   |                   |
| Driftskostnader                                   | 4, 5, 6, 7, 8 | -1 395 993        | -920 561          |
| Övriga externa kostnader                          | 9             | -233 657          | -135 285          |
| Personalkostnader                                 | 10            | -51 917           | -68 251           |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |               | -464 444          | -150 348          |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |               | <b>-2 146 011</b> | <b>-1 274 445</b> |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                            |               | <b>-94 892</b>    | <b>453 022</b>    |
| <b>Finansiella poster</b>                         |               |                   |                   |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter         |               | 3 730             | 8 450             |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        | 11            | -330 624          | -310 896          |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |               | <b>-326 894</b>   | <b>-302 446</b>   |
| <b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>          |               | <b>-421 786</b>   | <b>150 577</b>    |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                             |               | <b>-421 786</b>   | <b>150 577</b>    |

Balansräkning

| Tillgångar                                   | Not    | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|----------------------------------------------|--------|------------|------------|
| <b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>                 |        |            |            |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>      |        |            |            |
| Byggnad och mark                             | 12, 19 | 20 469 922 | 20 934 366 |
| Maskiner och inventarier                     | 13     | 0          | 0          |
| Summa materiella anläggningstillgångar       |        | 20 469 922 | 20 934 366 |
| <b>Finansiella anläggningstillgångar</b>     |        |            |            |
| Långfristiga värdepappersinnehav             | 14     | 2 800      | 2 800      |
| Summa finansiella anläggningstillgångar      |        | 2 800      | 2 800      |
| SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR                  |        | 20 472 722 | 20 937 166 |
| <b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>                 |        |            |            |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>               |        |            |            |
| Kund- och avgiftsfordringar                  |        | 23 593     | 57 973     |
| Övriga fordringar                            | 15     | 723 625    | 631 225    |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 16     | 209 434    | 243 341    |
| Summa kortfristiga fordringar                |        | 956 652    | 932 538    |
| <b>Kassa och bank</b>                        |        |            |            |
| Kassa och bank                               |        | -357       | -357       |
| Summa kassa och bank                         |        | -357       | -357       |
| SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR                  |        | 956 295    | 932 182    |
| SUMMA TILLGÅNGAR                             |        | 21 429 017 | 21 869 348 |

Balansräkning

| Eget kapital och skulder                     | Not    | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|----------------------------------------------|--------|------------|------------|
| <b>EGET KAPITAL</b>                          |        |            |            |
| <b>Bundet eget kapital</b>                   |        |            |            |
| Medlemsinsatser                              |        | 6 859 994  | 6 859 994  |
| Fond för yttre underhåll                     |        | 158 044    | 194 244    |
| Summa bundet eget kapital                    |        | 7 018 038  | 7 054 238  |
| <b>Fritt eget kapital</b>                    |        |            |            |
| Balanserat resultat                          |        | 1 340 754  | 1 153 977  |
| Årets resultat                               |        | -421 786   | 150 577    |
| Summa fritt eget kapital                     |        | 918 968    | 1 304 554  |
| SUMMA EGET KAPITAL                           |        | 7 937 006  | 8 358 792  |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |        |            |            |
| Summa långfristiga skulder                   |        | 0          | 0          |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |        |            |            |
| Skulder till kreditinstitut                  | 17, 19 | 13 083 952 | 13 083 952 |
| Leverantörsskulder                           |        | 23 403     | 59 609     |
| Skatteskulder                                |        | 100 912    | 97 092     |
| Övriga kortfristiga skulder                  |        | 63 762     | 65 867     |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 18     | 219 982    | 204 036    |
| Summa kortfristiga skulder                   |        | 13 492 011 | 13 510 556 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER               |        | 21 429 017 | 21 869 348 |

## Kassaflödesanalys

| 1 januari - 31 december                                                         | 2025           | 2024            |
|---------------------------------------------------------------------------------|----------------|-----------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>                                                 |                |                 |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                          | <b>-94 892</b> | <b>453 022</b>  |
| <b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>                         |                |                 |
| Årets avskrivningar                                                             | 464 444        | 150 348         |
|                                                                                 | <b>369 552</b> | <b>603 370</b>  |
| Erhållen ränta                                                                  | 3 730          | 8 450           |
| Erlagd ränta                                                                    | -331 307       | -322 504        |
| <b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> | <b>41 975</b>  | <b>289 317</b>  |
| <b>Förändring i rörelsekapital</b>                                              |                |                 |
| Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar                               | 65 903         | -231 883        |
| Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder                                  | -17 862        | 72 446          |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                 | <b>90 017</b>  | <b>129 879</b>  |
| <b>Investeringsverksamheten</b>                                                 |                |                 |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                 | <b>0</b>       | <b>0</b>        |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                                                |                |                 |
| Upptagna lån                                                                    | 16 917         | 0               |
| Amortering av lån                                                               | -16 917        | -100 000        |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>                                  | <b>0</b>       | <b>-100 000</b> |
| <b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>                                                         | <b>90 017</b>  | <b>29 879</b>   |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>                                           | <b>590 329</b> | <b>560 450</b>  |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>                                             | <b>680 346</b> | <b>590 329</b>  |

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

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

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

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

#### Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, 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:

|                     |         |
|---------------------|---------|
| Stomme och grund    | 1,64 %  |
| Yttertak            | 5,47 %  |
| Fasader             | 5,47 %  |
| Fönster             | 2,73 %  |
| Stamledningar VA    | 3,28 %  |
| Stamledningar Värme | 3,28 %  |
| Styr & övervakning  | 16,40 % |
| Ventilation         | 16,40 % |
| El                  | 2,73 %  |

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.

| <b>NOT 2, NETTOOMSÄTTNING</b> | <b>2025</b>      | <b>2024</b>      |
|-------------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter bostäder          | 1 298 744        | 1 207 508        |
| Hysesintäkter garage          | 30 240           | 30 240           |
| Hysesintäkter p-plats         | 10 750           | 6 994            |
| Vatten                        | -300             | 0                |
| Kallvatten, moms              | 43 447           | 24 293           |
| Varmvatten, moms              | 68 830           | 44 230           |
| El, moms                      | 296 740          | 216 764          |
| Elintäkter laddstolpe moms    | 7 953            | 1 458            |
| Uppvärmning                   | 191 424          | 191 424          |
| Pantsättningsavgift           | 1 176            | 0                |
| Överlåtelseavgift             | 2 940            | 2 866            |
| Öres- och kronutjämning       | -1               | -3               |
| <b>Summa</b>                  | <b>1 951 943</b> | <b>1 725 774</b> |

| <b>NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER</b> | <b>2025</b>   | <b>2024</b>  |
|--------------------------------------|---------------|--------------|
| Övriga intäkter                      | 0             | 1 694        |
| Försäkringsersättning                | 99 175        | 0            |
| <b>Summa</b>                         | <b>99 175</b> | <b>1 694</b> |

| <b>NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL</b>     | <b>2025</b>    | <b>2024</b>   |
|-------------------------------------|----------------|---------------|
| Fastighetsskötsel gård utöver avtal | 14 395         | 0             |
| Besiktningar                        | 6 250          | 0             |
| Gårdkostnader                       | 22 607         | 7 330         |
| Gemensamma utrymmen                 | 6 986          | 0             |
| Sophantering                        | 0              | 7 500         |
| Garage/parkering                    | 0              | 986           |
| Snöröjning/sandning                 | 63 715         | 78            |
| Serviceavtal                        | 22 487         | 13 665        |
| Förbrukningsmaterial                | 13 384         | 15 971        |
| <b>Summa</b>                        | <b>149 823</b> | <b>45 530</b> |

#### NOT 5, REPARATIONER

|                  | 2025         | 2024          |
|------------------|--------------|---------------|
| Reparationer     | 4 125        | 0             |
| Ventilation      | 0            | 3 000         |
| Elinstallationer | 0            | 3 789         |
| Garage/parkering | 0            | 19 338        |
| Vattenskada      | 0            | 6 405         |
| <b>Summa</b>     | <b>4 125</b> | <b>32 532</b> |

#### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

|                      | 2025           | 2024           |
|----------------------|----------------|----------------|
| Underhåll av byggnad | 84 381         | 143 000        |
| Elinstallationer     | 65 581         | 0              |
| <b>Summa</b>         | <b>149 962</b> | <b>143 000</b> |

#### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

|                         | 2025           | 2024          |
|-------------------------|----------------|---------------|
| El                      | 199 740        | 0             |
| Uppvärmning             | 244 555        | 0             |
| Vatten                  | 152 360        | 0             |
| Sophämtning/renhållning | 55 342         | 53 610        |
| <b>Summa</b>            | <b>651 996</b> | <b>53 610</b> |

#### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

|                        | 2025           | 2024           |
|------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsförsäkringar | 38 408         | 66 073         |
| Skadedjursförsäkring   | 7 464          | 0              |
| Kabel-TV               | 20 306         | 0              |
| Bredband               | 44 823         | 0              |
| Samfällighetsavgifter  | 277 293        | 530 697        |
| Fastighetsskatt        | 51 792         | 49 120         |
| <b>Summa</b>           | <b>440 086</b> | <b>645 890</b> |

## NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

|                                                    | 2025           | 2024           |
|----------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Inkassokostnader                                   | 463            | 1 177          |
| Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr. | 26 587         | 0              |
| Revisionsarvoden extern revisor                    | 55 000         | 18 125         |
| Styrelseomkostnader                                | 926            | 0              |
| Föreningskostnader                                 | 18 413         | 21 269         |
| Förvaltningsarvode enl avtal                       | 86 172         | 81 846         |
| Överlåtelsekostnad                                 | 4 116          | 4 012          |
| Pantsättningskostnad                               | 1 764          | 0              |
| Administration                                     | 2 417          | 1 292          |
| Konsultkostnader                                   | 32 104         | 6 875          |
| Tidningar och facklitteratur                       | 725            | 689            |
| Bostadsrätterna Sverige                            | 4 970          | 0              |
| <b>Summa</b>                                       | <b>233 657</b> | <b>135 285</b> |

## NOT 10, PERSONALKOSTNADER

|                     | 2025          | 2024          |
|---------------------|---------------|---------------|
| Styrelsearvoden     | 39 100        | 52 500        |
| Arbetsgivaravgifter | 12 817        | 15 751        |
| <b>Summa</b>        | <b>51 917</b> | <b>68 251</b> |

## NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

|                                    | 2025           | 2024           |
|------------------------------------|----------------|----------------|
| Räntekostnader fastighetslån       | 330 163        | 309 999        |
| Dröjsmålsränta                     | 8              | 0              |
| Kostnadsränta skatter och avgifter | 453            | 897            |
| <b>Summa</b>                       | <b>330 624</b> | <b>310 896</b> |

| NOT 12, BYGGNAD OCH MARK                      | 2025-12-31        | 2024-12-31        |
|-----------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>          |                   |                   |
| Ingående                                      | 24 543 000        | 24 543 000        |
| <b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b> | <b>24 543 000</b> | <b>24 543 000</b> |
| <b>Ackumulerad avskrivning</b>                |                   |                   |
| Ingående                                      | -3 608 634        | -3 458 286        |
| Årets avskrivning                             | -464 444          | -150 348          |
| <b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>       | <b>-4 073 078</b> | <b>-3 608 634</b> |
| <b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>         | <b>20 469 922</b> | <b>20 934 366</b> |
| <i>I utgående restvärde ingår mark med</i>    | <i>4 469 000</i>  | <i>4 469 000</i>  |
| <b>Taxeringsvärde</b>                         |                   |                   |
| Taxeringsvärde byggnad                        | 28 206 000        | 25 202 000        |
| Taxeringsvärde mark                           | 7 746 000         | 7 346 000         |
| <b>Summa</b>                                  | <b>35 952 000</b> | <b>32 548 000</b> |

| NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER              | 2025-12-31     | 2024-12-31     |
|-----------------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>          |                |                |
| Ingående                                      | 20 625         | 20 625         |
| <b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b> | <b>20 625</b>  | <b>20 625</b>  |
| <b>Ackumulerad avskrivning</b>                |                |                |
| Ingående                                      | -20 625        | -20 625        |
| <b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>       | <b>-20 625</b> | <b>-20 625</b> |
| <b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>         | <b>0</b>       | <b>0</b>       |

| NOT 14, LÅNGFRISTIGA<br>VÄRDEPAPPERSINNEHAV | 2025-12-31   | 2024-12-31   |
|---------------------------------------------|--------------|--------------|
| Insats Bostadsrätterna                      | 2 800        | 2 800        |
| <b>Summa</b>                                | <b>2 800</b> | <b>2 800</b> |

## NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

|                                        | 2025-12-31     | 2024-12-31     |
|----------------------------------------|----------------|----------------|
| Skattekonto                            | 41 075         | 40 539         |
| Fordringar samfällighet/kreditfakturor | 1 848          | 0              |
| Transaktionskonto                      | 157 782        | 138 654        |
| Borgo räntekonto                       | 522 920        | 452 031        |
| <b>Summa</b>                           | <b>723 625</b> | <b>631 225</b> |

## NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

|                          | 2025-12-31     | 2024-12-31     |
|--------------------------|----------------|----------------|
| Förutbetalda kostnader   | 12 570         | 215 400        |
| Förutbet försäkr premier | 19 209         | 0              |
| Upplupna intäkter        | 177 655        | 27 941         |
| <b>Summa</b>             | <b>209 434</b> | <b>243 341</b> |

## NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

|                       | Villkors-<br>ändringsdag | Räntesats<br>2025-12-31 | Skuld<br>2025-12-31 | Skuld<br>2024-12-31 |
|-----------------------|--------------------------|-------------------------|---------------------|---------------------|
| Swedbank              | 2026-02-28               | 2,77 %                  | 2 083 952           | 2 083 952           |
| Swedbank              | 2026-06-17               | 2,69 %                  | 6 000 000           | 6 000 000           |
| Swedbank              | 2026-03-28               | 2,53 %                  | 4 000 000           | 4 000 000           |
| Swedbank              | 2026-03-28               | 2,55 %                  | 1 000 000           | 1 000 000           |
| <b>Summa</b>          |                          |                         | <b>13 083 952</b>   | <b>13 083 952</b>   |
| Varav kortfristig del |                          |                         | 13 083 952          | 13 083 952          |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 13 083 952 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

|                                  | 2025-12-31     | 2024-12-31     |
|----------------------------------|----------------|----------------|
| Upplupna kostnader               | 177            | 179            |
| Uppl kostnad Extern revisor      | 36 875         | 0              |
| Uppl kostn räntor                | 7 699          | 8 382          |
| Uppl kostnad arvoden             | 34 300         | 52 500         |
| Beräknade uppl. sociala avgifter | 10 777         | 15 751         |
| Förutbet hyror/avgifter          | 130 154        | 127 224        |
| <b>Summa</b>                     | <b>219 982</b> | <b>204 036</b> |

**NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER**

Fastighetsinteckning

2025-12-31

17 468 000

2024-12-31

17 468 000

**NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET**

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

## Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-03.

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

Haninge

---

Joakim Nilsson  
Ledamot

---

Lars Lyngsaa  
Kassör

---

Monica Eréne Cecilia Dahlquist  
Ordförande

---

Siw Ann-Christine Karlsson  
Sekreterare

---

Stig Tommy Adolfsson  
Ledamot

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

---

Sund Affärbyrå AB  
Bo Svensson  
Revisor



# Document history

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

07.05.2026 12:49

**SENT BY OWNER:**

SBC Digital signering · 05.05.2026 09:04

**DOCUMENT ID:**

rJMecLfv0Wg

**ENVELOPE ID:**

BkJqLzDAbI-rJMecLfv0Wg

**DOCUMENT NAME:**

Brf Eriksbergsparken nr 1, 769605-0777 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

21 pages

**SHA-512:**

7fcfdfebc69965c77caa476fd13ff5d03b25e69ca1e6539d482e09a053119b6c65608073ad0af697cd69d35d0764a717b6b51548e6f9160680b3f5c57167

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. ANDRÉ JOAKIM OLOF NILSSON<br>pim.nilsson@outlook.com    |  Signed<br>Authenticated   | 05.05.2026 09:09<br>05.05.2026 09:04 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 212.214.153.186 |
| 2. LARS LYNGSAA<br>lars.lyngsaa@sanha.com                  |  Signed<br>Authenticated   | 05.05.2026 09:18<br>05.05.2026 09:17 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 176.10.164.251  |
| 3. Monica Eréne Cecilia Dahlquist<br>erene-nya@hotmail.com |  Signed<br>Authenticated   | 06.05.2026 20:29<br>06.05.2026 20:29 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 83.251.124.221  |
| 4. Siw Ann-Christine Karlsson<br>siw.karlsson2@hotmail.com |  Signed<br>Authenticated   | 06.05.2026 20:33<br>05.05.2026 20:30 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 104.28.31.64    |
| 5. Stig Tommy Adolfsson<br>bundybeast56@gmail.com          |  Signed<br>Authenticated   | 07.05.2026 11:42<br>07.05.2026 11:41 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 212.247.126.102 |
| 6. BO SVENSSON<br>bo.svensson@sundaffarsbyra.se            |  Signed<br>Authenticated | 07.05.2026 12:49<br>07.05.2026 12:48 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 84.19.145.194   |

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

📎 Attachments

No attachments related to this document

📄 Custom events

No custom events related to this document

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

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



GDPR compliant



eIDAS standard



PADES sealed