b9c0d9cd36825deb75cee348261abb404a6b2509b9d1cc89d9d4c3c74a852bfb

Årsredovisning

för

BRF Åbrinken 1

769632-5492

Räkenskapsåret

2025



Årsredovisningen signerades av hela styrelsen 2026-02-16 kl 08:25 via Accountec Byråportal.

b9c0d9cd36825deb75cee348261abb404a6b2509b9d1cc89d9d4c3c74a852bfb

Guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

I förvaltningsberättelsen hittar du bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Den innehåller också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, vilket föreningsstämman beslutar om. Bostadsrättsföreningens förvaltningsberättelse måste dessutom innehålla information om den är ett äkta privatbostadsföretag (benämns vanligtvis äkta förening) eller om den klassas som oäkta. Informationen är avgörande för medlemmar då detta bland annat påverkar beskattningen av säljarens kapitalvinst vid en försäljning av bostadsrätten.

Resultaträkning

I resultaträkningen får du en överblick varifrån bostadsrättsföreningens intäkter kommer och vilka kostnader föreningen haft under året. När intäkterna överstiger kostnaderna går föreningen med vinst och på motsvarande sätt går föreningen med förlust om kostnaderna överstiger intäkterna. Målsättningen i en bostadsrättsförening är inte höga vinster, utan föreningen ska i första hand använda sina medel för drift, investering och underhåll av föreningens fastigheter. Om en förening investerar i fastigheten påverkar inte detta resultatet samma år utan kostnaden fördelas över en längre tidsperiod via avskrivningar. 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 dess egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och sammanlagda vinster eller förluster.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Enkelt sammanfattat visar kassaflödesanalysen var bostadsrättsföreningen får sina pengar ifrån och hur de använts under året.

Noter

För att du som läsare ska få en bättre förståelse för de olika posterna i resultat- och balansräkningen finns noter.

När det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Till exempel går det att få information om storleken av de investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är och vilken ränta de har. Löptiden på lånen, dvs när det är dags att omförhandla bostadsrättsföreningens lån, anges även den i not. Särskilt viktigt är det att kontrollera lånevillkoren i perioder där räntor förändras på grund av låg- eller högkonjunktur, eftersom detta kan komma att leda till avgiftshöjningar för medlemmarna.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition.

Årsredovisningen signerades av hela styrelsen 2026-02-16 kl 08:25 via Accountec Byråportal.

b9c0d9cd36825deb75cee348261abb404a6b2509b9d1cc89d9d4c3c74a852bfb

Nyckeltal för bostadsrättsföreningar - så tolkar du dem

Skuldsättning

Skuldsättning per kvadratmeter eller per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt är nyckeltalen som visar hur belånad föreningen är. I det första fallet räknas alla ytor som ger föreningen intäkter in i kvadratmetersumman - också till exempel hyresrätter och affärslokaler. I det andra räknas endast ytan i föreningens bostadsrätter. Ju lägre siffra - desto bättre.

* 0 - 5 000 kr/kvm i skuld är mycket bra
* 5 000 - 10 000 kr/kvm är bra
* 10 000 - 15 000 kr/kvm är godtagbar om föreningens fastighet är i mycket gott skick
* 15 000 - 20 000 kr/kvm är en högt belånad bostadsrättsförening
* 20 000 kr/kvm eller mer är inte alls bra

Mycket handlar också om skicket på fastigheten. För nyproduktion eller en äldre förening som nyligen har genomfört stora underhåll till exempel stambyte, takomläggning och dränering - går det att acceptera en lite högre skuldsättning. Detsamma gäller om föreningen har dolda tillgångar i hyresrätter, som kan säljas av i ett senare skede.

Sparande per kvadratmeter

Sparande per kvadratmeter ger en bild av föreningens förmåga att klara framtida underhållsbehov eller kostnadsökningar. För att få fram nyckeltalet delar man föreningens justerade resultat under ett år med dess totala yta (boytor och lokaler). Ju högre siffra desto bättre.

Avskrivningar, alltså fastigheternas värdeminskning, tas inte med i beräkningen. En förening som visar ett minusresultat på sista raden kan därför ändå visa plus i sitt sparande per kvadratmeter.

* Över 250kr/kvm, är ett bra värde.
* 150 - 250 kr/kvm, är ett godtagbart värde
* Under 150 kr/kvm, är ett lågt värde.

Det är bra att komma ihåg att föreningar också kan spara genom att amortera på sina lån, men att den typen av sparande inte syns i nyckeltalet.

Räntekänslighet

Räntekänslighet mäts i hur många procent årsavgifterna skulle behöva höjas om räntan på föreningens lån stiger med 1 procentenhet. Ju lägre värde - desto bättre.

* 0 - 6 %, är ett bra värde
* 6 - 10 % är ett godtagbart värde
* Mer än 10 %, är ett värde som ger en varningssignal att en större avgiftshöjning kan komma att bli aktuell

Det finns tyvärr föreningar där avgifterna inte har justerats upp över tid, trots att det borde ha gjorts - både på grund av inflationen och för att kunna amortera mer på föreningens lån. I sådana fall kan det bli tal om rejäla avgiftshöjningar om räntorna går upp.

Årsredovisningen signerades av hela styrelsen 2026-02-16 kl 08:25 via Accountec Byråportal.

b9c0d9cd36825deb75cee348261abb404a6b2509b9d1cc89d9d4c3c74a852bfb

Energikostnad per kvadratmeter

Energikostnad per kvadratmeter fås fram genom att dela föreningens totala energikostnad under ett år med dess totala yta (boytor och lokaler). I energikostnaden ingår föreningens kostnader för uppvärmning, el och vatten. Ju lägre värde - desto bättre.

* 0 - 200 kr/kvm är ett bra värde
* 200 - 250 kr per/kvm är ett godtagbart värde
* Mer än 250 kr/kvm är ett värde som behöver tittas närmare på

Den här siffran kan svänga en del, beroende på energipriserna. För föreningar med hög förbrukning kan det bli tal om relativt dyra åtgärder för att minska energiläckaget och kostnaden, till exempel att byta isolering, fönster eller fasaden.

Årsavgiften per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt

Det här nyckeltalet visar hur mycket i avgift du får betala till föreningen för varje kvadratmeter av din bostadsrätt, per år. En lägre siffra är ofta bättre för dig, men inte alltid.

* 0 - 800 kr/kvm, är ett bra värde
* 800 - 1 000 kr/kvm, är ett godtagbart värde
* Mer än 1 000 kr/kvm är ett värde som behöver tittas närmare på

Här är skicket på föreningens fastigheter av betydelse för bedömningen. Dessutom kan geografi spela stor roll. I storstäder är det vanligare att bostadsrättsföreningar också har hyresintäkter och därför kan ha lägre avgifter.

Oftast är det så klart bra och attraktivt för dig som bostadsrättköpare med en låg årsavgift. Men sedan finns också det tidigare nämnda problemet med föreningar där avgifterna hållits onaturligt låga, på bekostnad av underhållet. Lägst behöver därför inte alltid vara bäst.

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter

Förutom månadsavgifter från sina medlemmar kan en bostadsrättsförening ha rörelseintäkter i form av hyra från exempelvis affärslokaler, hyresrätter och parkeringsplatser i föreningens fastighet.

Det kan vara bra att ha en mix av olika intäkter, då avkastningen ofta är högre på hyresytorna. Samtidigt är det vanligt bland bostadsrättsföreningar - och inte vare sig konstigt eller ett varningstecken - att årsavgifterna är den enda intäkten, och alltså utgör 100 procent av rörelseintäkterna.

I vissa fall kan också affärslokaler medföra risker. Om det handlar om en enda stor lokal, som är uthyrd till exempelvis en restaurang och ger en betydande intäkt till föreningen, kan det bli ekonomiskt besvärligt om verksamheten upphör.

Årsredovisningen signerades av hela styrelsen 2026-02-16 kl 08:25 via Accountec Byråportal.

b9c0d9cd36825deb75cee348261abb404a6b2509b9d1cc89d9d4c3c74a852bfb

Styrelsen för BRF Åbrinken 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Föreningen har sitt säte i Arboga. Föreningens stadgar registrerades 2016-06-28.

Styrelsen och övriga funktionärer

Ordinarie styrelseledamöter	***Valda t.o.m. årsstämman***
Sven-Åke Farås	2026
Kristina Nilsson	2027
Hans Svensson	2027
Johan Horkeby	2026

Styrelsesuppleanter	***Valda t.o.m. årsstämman***
Olof Bergsten	2026
Birgitha Andersson	2026

Ordinarie revisorer	***Valda t.o.m. årsstämman***
Magnus Engström	2026

Valberedning	***Valda t.o.m. årsstämman***
Håkan Sandberg	2026
Sören Sundqvist	2026

Fastighets och lägenhetsfördelning

Antal	Typ	Total yta
24	Lägenheter	1752m2
0	Lokaler	0m2

Föreningen äger fastigheterna Arboga Bäckfåran 1, Arboga Källådern 1 och Arboga Källådern 2 med en total areal på ca 5 172 m2. På fastigheterna finns 3 bostadshus med 24 bostäder som har en total lägenhetsyta på 1752 m2. Inom föreningen finns 24 parkeringsplatser med elstolpe samt 8 gästparkeringar varav 4 med laddstolpe. Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemar beskattas föreningen som en privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening). Föreningen har en aktuell underhållsplan.

Årsredovisningen signerades av hela styrelsen 2026-02-16 kl 08:25 via Accountec Byråportal.

b9c0d9cd36825deb75cee348261abb404a6b2509b9d1cc89d9d4c3c74a852bfb

Fastighetsförvaltning

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten och kontinuerlig uppföljning av fakturor och driftkostnader. Den ekonomiska förvaltningen har handhafts av LR Redovisning & Revision Arboga AB.



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsstämma
Ordinarie årsstämma hölls 2025-05-21 i Stadskällaren Arboga. På årsstämman deltog 15 medlemmar.

Städdagar
Två stycken informations- och städdagar har genomförts.

Snöröjning och grönytor
Ett avtal för 2025/2026 har ingåtts med Garman Bygg och Mark AB gällande sandning och snöröjning.

Grönytor
Ett avtal för 2025 har ingåtts med Garman Bygg och Mark AB gällande skötsel av grönytorna.

Soprum
Föreningen har inför införandet av fastighetsnära insamlingar byggt ihop ett av cykelförråden med ett av de två soprummen och skapat ett större anpassat soprum. Det andra soprummet har blivit cykelförråd.

Vattenskador
Tre olika vattenskador har under året åtgärdats. Orsakerna var köksavlopp, trasig vitvara och felaktigt monterat fönster.

Medlemsinformation
Under året har medlemsinformation delats ut tre gånger till medlemmarna.

Årsredovisningen signerades av hela styrelsen 2026-02-16 kl 08:25 via Accountec Byråportal.

b9c0d9cd36825deb75cee348261abb404a6b2509b9d1cc89d9d4c3c74a852bfb

Medlemsavgift
Styrelsen tog beslut om att lämna medlemsavgiften orörd inför 2026.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 24 medlemmar. Under året har fyra lägenhetsöverlåtelser skett.

Föreningens ekonomi

De finansiella förändringar som genomfördes under 2025 var att föreningen höjde avgiften med 5% 25-01-01 och att ett bundet lån med hög ränta omförhandlades till lägre ränta. Resultatet för föreningen blev +16 tkr jämfört med föregående år, -588 tkr (-605 tkr år 2024 -839 tkr år 2023). Föreningen har från start haft ett negativt resultat. Detta beror på de bokföringsmässiga avskrivningar som enligt lag måste göras varje år och som påverkar resultatet. För år 2025 var denna avskrivning 1.064tkr.

Den kostnad som har ökat mest under året är föreningens underhållskostnader. Föreningen har haft underhållskostnader på 122 tkr bl a beroende på ett par vattenskador som inträffade under året samt reparationer på värmesystemet. För övrigt är skillnaden på föreningens kostnader jämfört med 2024 marginella.

Föreningens likvida medel (bankkonton) har jämfört med föregående år ökat med 13 tkr.

Styrelsen i Brf Åbrinken valde att inte höja avgiften inför år 2026. De omförhanlingar av lån med hög ränta som gjordes under 2025 har gett en minskad räntekostnad år 2025 med 37 tkr och under innevarande år 2026 beräknas räntekostnaden minska ytterligare med 100 tkr då ett annat lån med hög ränta också skall omförhandlas under våren.

Bedömningen är att medlemmarnas avgifter, de likvida medel som finns på föreningens sparkonto samt omförhandlingen av lån ska klara finansieringen av framtida ekonomiska åtaganden under de ärmaste åren.

Flerårsöversikt (Tkr)	**2025**	**2024**	**2023**	**2022**	**2021**
Nettoomsättning	1 968	1 880	1 624	1 542	1 495
Resultat efter finansiella poster	-588	-605	-840	-498	-507
Likvida medel	551,0	537,8	520,7	533,0	966,9
Soliditet (%)	50,9	51,3	51,4	52,0	51,6
Fond för yttre underhåll	132	114	96	78	58
Skuldsättning per kvm (kr)	11 511	11 754	12 004	12 184	12 635
Årsavgift per kvm (kr)	1 103	1 058	913	870	853
Sparande per kvm (kr)	271	262	128	317	308
Energikostnad per kvm (kr)	203	194	177	161	163
Räntekänslighet (%)	10	11	13	14	15
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	98,2	98,6	98,4	0,0	0,0

För definitioner av nyckeltal, se Not.1 Redovisnings- och värderingsprinciper.

Årsredovisningen signerades av hela styrelsen 2026-02-16 kl 08:25 via Accountec Byråportal.

Förändringar i eget kapital

	Medlems-insatser	Upplåtelse-avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	25 200 000	2 450 000	113 664	-5 199 680	-604 618	**21 959 366**
Disposition av föregående års resultat:				-604 618	604 618	**0**
Avsättning till fond för yttre underhåll			17 937	-17 937		**0**
Årets resultat					-588 472	**-588 472**
Belopp vid årets utgång	**25 200 000**	**2 450 000**	**131 601**	**-5 822 235**	**-588 472**	**21 370 894**

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-5 822 234
årets förlust	-588 472
	-6 410 706

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	16 796
i ny räkning överföres	-6 427 502
	-6 410 706

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

b9c0d9cd36825deb75cee348261abb404a6b2509b9d1cc89d9d4c3c74a852bfb

Resultaträkning

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	2	1 968 454	1 879 572
Övriga intäkter	3	180	0
		1 968 634	**1 879 572**
Rörelsens kostnader			
Underhållskostnader	4	-122 531	-43 126
Driftskostnader	5	-479 837	-465 938
Övriga kostnader	6	-115 947	-108 951
Personalkostnader	7	-24 058	-24 058
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-1 063 602	-1 063 315
		-1 805 975	**-1 705 388**
Rörelseresultat		**162 659**	**174 184**
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		11 872	14 745
Räntekostnader och liknande resultatposter		-763 003	-793 547
		-751 131	**-778 802**
Resultat efter finansiella poster		**-588 472**	**-604 618**
Resultat före skatt		**-588 472**	**-604 618**
Årets resultat		**-588 472**	**-604 618**

b9c0d9cd36825deb75cee348261abb404a6b2509b9d1cc89d9d4c3c74a852bfb

Balansräkning

	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	9	41 101 122	42 148 596
Inventarier, verktyg och installationer	10	25 493	41 621
		41 126 615	**42 190 217**
Summa anläggningstillgångar		**41 126 615**	**42 190 217**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		253 733	52 592
Övriga fordringar		3 126	3 091
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		39 102	30 090
		295 961	**85 773**
Kassa och bank		551 052	537 786
Summa omsättningstillgångar		**847 013**	**623 559**
SUMMA TILLGÅNGAR		**41 973 628**	**42 813 776**

b9c0d9cd36825deb75cee348261abb404a6b2509b9d1cc89d9d4c3c74a852bfb

Balansräkning

	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		25 200 000	25 200 000
Uppåtelseavgifter		2 450 000	2 450 000
Fond för yttre underhåll		131 601	113 664
		27 781 601	**27 763 664**
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		-5 822 234	-5 199 679
Årets resultat		-588 472	-604 618
		-6 410 706	**-5 804 297**
Summa eget kapital		**21 370 895**	**21 959 367**
Långfristiga skulder	11, 12, 13		
Skulder till kreditinstitut		19 741 052	20 166 816
Summa långfristiga skulder		**19 741 052**	**20 166 816**
Kortfristiga skulder	12		
Skulder till kreditinstitut		425 764	425 764
Förskott från kunder		10 285	10 285
Leverantörsskulder		39 223	70 494
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	386 409	181 050
Summa kortfristiga skulder		**861 681**	**687 593**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**41 973 628**	**42 813 776**

b9c0d9cd36825deb75cee348261abb404a6b2509b9d1cc89d9d4c3c74a852bfb

Kassaflödesanalys

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-588 472	-604 618
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	15	1 063 602	1 063 315
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		**475 130**	**458 697**
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-201 141	4 153
Förändring av kortfristiga fordringar		-9 047	-932
Förändring av leverantörsskulder		-31 271	-1 133
Förändring av kortfristiga skulder		205 358	-5 531
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**439 030**	**455 254**
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		0	2 366 952
Amortering av lån		-425 764	-2 805 140
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**-425 764**	**-438 188**
Årets kassaflöde		**13 266**	**17 066**
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		537 786	520 721
Likvida medel vid årets slut		**551 052**	**537 786**

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

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 föreningen och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Fond för yttre underhåll
Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens stadgar.

Anläggningstillgångar
Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Stomme och grund	1,00
Stomomplettering/innerväggar	2,00
Värme, sanitet	2,00
El	2,50
Inre ytskikt och vitvaror	6,67
Fasad	2,00
Fönster	2,00
Köksinredning	3,33
Yttertak	2,50
Ventilation	4,00
Styr- och övervakningssystem	6,67
Övrigt	2,00
Markanläggning	5,00
Mark	0,00

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, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Kundfordringar/kortfristiga fordringar
Kundfordringar och kortfristiga fordringar redovisas som omsättningstillgångar till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar.

b9c0d9cd36825deb75cee348261abb404a6b2509b9d1cc89d9d4c3c74a852bfb

Låneskulder och leverantörsskulder
Låneskulder och leverantörsskulder redovisas initialt till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader. Skiljer sig det redovisade beloppet från det belopp som ska återbetalas vid förfallotidpunkten periodiseras mellanskillnaden som räntekostnad över lånets löptid med hjälp av instrumentets effektivränta. Härigenom överensstämmer vid förfallotidpunkten det redovisade beloppet och det belopp som ska återbetalas.

Skatter
Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemar beskattas föreningen som en privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna. Intäkter som inte hör till fastigheten skall tas upp i inkomstslaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskattas för kapitalintäkter. Kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till fastigheten.

Nyckeltalsdefinitioner
Nettoomsättning
Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster
Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Likvida medel
Kassa och bank per balansdagen.

Soliditet (%)
Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Skuldsättning per kvm
Totala räntebärande skulder delade med bostadsyta.

Årsavgift per kvm
Totalt årsavgifter delade med bostadsyta.

Sparande per kvm
Justerat årets resultat (årets resultat och avskrivningar) delat med bostadsyta.
Syftet med nyckeltalet är att visa vilket utrymme som finns att klara ett långsiktigt genomsnittligt planerat underhåll.

Energikostnad per kvm
El-, värme- och vattenkostnader delade med bostadsyta.

Räntekänslighet (%)
Föreningens räntebärande skulder dividerat med årsavgiften.
Nyckeltalet visar hur många procent som avgiften måste höjas om räntan stiger med en procent (om nivån på sparandet ska kunna bibehållas).

Årsavgiftens andel i %
Årsavgiftens andel i % av totala rörelseintäkter.

Årsredovisningen signerades av hela styrelsen 2026-02-16 kl 08:25 via Accountec Byråportal.

b9c0d9cd36825deb75cee348261abb404a6b2509b9d1cc89d9d4c3c74a852bfb

Not 2 Årsavgifter och hyror

I föreningens årsavgifter ingår kostnader för värme, el, vatten och upplåtelse av parkeringsplats.

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	1 933 023	1 853 892
Överlåtelseavgifter	14 700	4 298
El laddstationer	20 693	21 320
Öresutjämning	38	62
	1 968 454	**1 879 572**

Not 3 Övriga ersättningar och intäkter

	2025	2024
Påminnelseavgifter	180	0
	180	**0**

Not 4 Underhållskostnader

	2025	2024
Vattenskada	-58 454	0
Ventilation	-8 095	-21 459
Värme	-32 467	-6 501
Övrigt	-23 515	-15 166
	-122 531	**-43 126**

Not 5 Driftskostnader

	2025	2024
El	-28 724	-27 121
Fjärrvärme	-210 193	-204 492
Vatten och avlopp	-116 127	-107 541
Städning och renhållning	-30 587	-31 383
Snöröjning	-22 750	-32 276
Gräsyteskötsel	-10 878	-4 688
Försäkringspremier	-60 179	-58 437
Övriga driftkostnader	-399	0
	-479 837	**-465 938**

Årsredovisningen signerades av hela styrelsen 2026-02-16 kl 08:25 via Accountec Byråportal.

b9c0d9cd36825deb75cee348261abb404a6b2509b9d1cc89d9d4c3c74a852bfb

Not 6 Övriga externa kostnader

	2025	2024
Porto	-383	-597
Förvaltning	-69 783	-63 670
Ersättning revisor	-17 625	-17 000
Bank	-2 380	-2 356
Föreningsavgifter	-4 500	-4 980
Årsstämma	-5 597	-6 400
Övrigt	-15 679	-13 948
	-115 947	**-108 951**

Not 7 Anställda och personalkostnader

	2025	2024
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	-20 398	-20 398
	-20 398	**-20 398**
Sociala kostnader		
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	-3 660	-3 660
	-3 660	**-3 660**
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	**-24 058**	**-24 058**

Not 8 Avskrivningar

	2025	2024
Stomme och grund	-139 468	-139 468
Stomkomplettering/innerväggar	-176 659	-176 659
Värme, sanitet	-111 574	-111 574
El	-92 979	-92 979
Inre ytskikt och vitvaror	-217 058	-217 058
Fasad	-46 489	-46 489
Fönster	-27 893	-27 893
Köksinredning	-46 442	-46 442
Yttertak	-23 244	-23 244
Ventilation	-37 192	-37 192
Styr- och övervakningssystem	-31 009	-31 009
Övrigt	-76 260	-76 098
Markanläggning	-21 207	-21 207
Inventarier	-16 128	-16 003
	-1 063 602	**-1 063 315**

Årsredovisningen signerades av hela styrelsen 2026-02-16 kl 08:25 via Accountec Byråportal.

b9c0d9cd36825deb75cee348261abb404a6b2509b9d1cc89d9d4c3c74a852bfb

Not 9 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	49 457 355	49 457 355
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**49 457 355**	**49 457 355**
Ingående avskrivningar	-7 308 759	-6 261 447
Årets avskrivningar	-1 047 474	-1 047 312
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-8 356 233**	**-7 308 759**
Utgående redovisat värde	**41 101 122**	**42 148 596**

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	80 194	80 194
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**80 194**	**80 194**
Ingående avskrivningar	-38 573	-22 570
Årets avskrivningar	-16 128	-16 003
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-54 701**	**-38 573**
Utgående redovisat värde	**25 493**	**41 621**

Not 11 Långfristiga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Amortering år 2-5	1 703 056	1 703 056
Amortering senare än 5 år	18 037 996	18 463 760
	19 741 052	**20 166 816**

Not 12 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 20.166.816kr (20.592.580kr) redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2025-12-31	2024-12-31
Långfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	19 741 052	20 166 816
	19 741 052	**20 166 816**
Kortfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	425 764	425 764
	425 764	**425 764**

Årsredovisningen signerades av hela styrelsen 2026-02-16 kl 08:25 via Accountec Byråportal.

b9c0d9cd36825deb75cee348261abb404a6b2509b9d1cc89d9d4c3c74a852bfb

Not 13 Fördelning av lån

Låneinstitut	Ränta %	Lån 2024-12-31	Lån 2025-12-31	Nästa års amortering	Villkorsändringsdag
Sparbanken, lånenr. 021-0	2,85	3 090 204	3 048 012	42 192	2026-01-01
SBAB, lånenr. 8437043	2,65	2 345 254	2 321 682	23 572	2027-08-19
SBAB, lånenr. 8437027	3,04	7 578 561	7 398 561	180 000	2029-05-11
SBAB, lånenr. 8437035	4,32	7 578 561	7 398 561	180 000	2026-05-19
		20 592 580	**20 166 816**	**425 764**	

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förskottsbetalda avgifter	363 170	154 097
Upplupna räntekostnader	7 239	3 966
Övriga poster	16 000	22 988
	386 409	**181 051**

Not 15 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

	2025-12-31	2024-12-31
Avskrivningar	1 063 062	1 063 315
	1 063 062	**1 063 315**

Not 16 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	23 250 000	23 250 000
	23 250 000	**23 250 000**

Årsredovisningen signerades av hela styrelsen 2026-02-16 kl 08:25 via Accountec Byråportal.

Årsredovisningen beslutades 2026-02-05

Underskriven den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Johan Horkeby
Styrelseordförande

Sven-Åke Farås

Kristina Nilsson

Hans Svensson

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

Magnus Engström
Revisor

accountec

Denna årsredovisning har signerats digitalt

Signeringarna har gjorts med sådan Avancerad Elektronisk Underskrift som regleras i EU:s förordning nr 910/2014

Originalets dokumentinformation

Filnamn: Årsredovisning BRF Åbrinken 1 för 20250101-20251231.pdf
Checksumma: b9c0d9cd36825deb75cee348261abb404a6b2509b9d1cc89d9d4c3c74a852bfb
Skickad: 2026-02-05 kl 09:19

Underskrift av årsredovisningen

BankID

Digitalt signerad av: Karl Johan Horkeby
Identifikationstyp: BankID
Signering skedde: 2026-02-05 kl 10:24

BankID

Digitalt signerad av: SVEN-ÅKE FARÅS
Identifikationstyp: BankID
Signering skedde: 2026-02-05 kl 11:17

BankID

Digitalt signerad av: INGEGÄRD KRISTINA NILSSON
Identifikationstyp: BankID
Signering skedde: 2026-02-05 kl 12:29

BankID

Digitalt signerad av: HANS SVENSSON
Identifikationstyp: BankID
Signering skedde: 2026-02-05 kl 16:33

accountec

Digitalt signerad av: MAGNUS ENGSTRÖM
Identifikationstyp: BankID
Signering skedde: 2026-02-16 kl 08:25

Signaturinformation

- Detta dokument har signerats digitalt genom Accountec Byråportal. För att verifiera dokumentets äkthet kan det öppnas i Adobe® Acrobat® Reader® eller någon annan PDF-läsare som stödjer visning av signaturinformation.
- Alla digitala signaturer är bifogade i sin helhet och kan verifieras genom Adobe® Acrobat® Reader® eller någon annan PDF-läsare som stödjer visning av bifogade filer.
- Identifiering har gjorts med BankID, som uppfyller DIGGs (Myndigheten för digital förvaltning) krav avseende statens kvalitetsmärke Svensk e-legitimation.
  Läs mer på https://www.digg.se/digital-identitet/e-legitimering

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Åbrinken 1
Org.nr 769632-5492

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden
Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Åbrinken 1 för räkenskapsåret 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2025-12-31 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 för föreningen.

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 de 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. De 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

B1qqlBgd-l-r1xqxUrxOWe

på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden
Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Åbrinken 1 för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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.

Mora 2026-02-16

Magnus Engström
Revisor

SEALED BY Verified B1QGIBGD-L-R1XQXURXOWE

Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
16.02.2026 08:24

SENT BY OWNER:
Magnus Engström · 16.02.2026 08:23

DOCUMENT ID:
r1xqxUrxOWe

ENVELOPE ID:
B1qgIBgd-l-r1xqxUrxOWe

DOCUMENT NAME:
Revisionsberättelse 2025-12-31.pdf
3 pages

SHA-512:
5f07b2592267d13fe6cb098bfbbbffc341478f2d4813613
179e520edb9a4b8bdee875b915a239e43457e6ebd0fe6a
06878304095d94e5cc5b7c80c8a18a2e039

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ERIC MAGNUS ENGSTRÖM	**Signed**	**16.02.2026 08:24**	**eID**	**Swedish BankID (DOB: 1977/10/30)**
magnus.engstrom@lr-revision.se	Authenticated	16.02.2026 08:24	Low	IP: 81.94.161.78

* 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