

# Årsredovisning 2024 - 2025

Brf Jordbropark

769626-2430



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Jordbropark

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-05-01 - 2025-04-30.

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. 3         |
| Flerårsöversikt                                    | s. 4         |
| Upplysning vid förlust                             | s. 4         |
| Förändringar i eget kapital                        | s. 5         |
| Resultatdisposition                                | s. 5         |
| <b>Resultaträkning</b>                             | <b>s. 6</b>  |
| <b>Balansräkning</b>                               | <b>s. 7</b>  |
| <b>Kassaflödesanalys</b>                           | <b>s. 9</b>  |
| <b>Noter</b>                                       | <b>s. 10</b> |
| <b>Underskrifter</b>                               | <b>s. 15</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 medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Haninge.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2013-04-18. Stadgar registrerades 2020-09-01 hos Bolagsverket.

### Oäkta förening

Föreningen är en oäkta bostadsrättsförening.

### Moms

Föreningen är momsregistrerad.

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

| Fastighetsbeteckning | Förvärv | Kommun  |
|----------------------|---------|---------|
| Åby 1:163            | 2013    | Haninge |

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Nordeuropa Försäkring.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1988.

Föreningen har 16 bostadsrätter om totalt 1 360 kvm.

### Styrelsens sammansättning

|                            |                   |
|----------------------------|-------------------|
| Simon Gyr                  | Ordförande        |
| Jan Ola Mikael Dammhag     | Styrelsesuppleant |
| Josefin Pernilla Vavryniuk | Styrelseledamot   |
| Peter Thor                 | Styrelseledamot   |

### Valberedning

Styrelsen

### Firmateckning

2 i föreningen

### Revisorer

Gustaf Nygren      Revisor

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-03-20.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 1 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

## Utförda historiska underhåll

**2020-2021** ● Utbyte fjärvärmecentral

## Planerade underhåll

**2025-2026** ● Se över ventilationen

## Avtal med leverantörer

|                       |                                 |
|-----------------------|---------------------------------|
| Ekonomisk förvaltning | Ekonomisk Förvaltning i Uppsala |
| El och fjärrvärme     | Vattenfall                      |
| Lån                   | Danske Bank                     |

## Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Cementvägenssamfällighet, med en andel på 9%.

Samfälligheten förvaltar marken runt fastigheterna.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har inträffat under räkenskapsåret.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 5 st. Tillkommande medlemmar under året var 1 och avgående medlemmar under året var 0. Vid räkenskapsårets slut fanns det 6 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 2 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

| NYCKELTAL                                          | 2024 - 2025 | 2023 - 2024 | 2022 - 2023 | 2021 - 2022 |
|----------------------------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning                                    | -           | 728 437     | 756 989     | 729 806     |
| Resultat efter fin. poster                         | 1 900       | -97 976     | -29 264     | -334 893    |
| Soliditet (%)                                      | 54          | 53          | 53          | 53          |
| Yttre fond                                         | 175 000     | 150 000     | 125 000     | 100 000     |
| Taxeringsvärde                                     | 7 220 000   | 6 306 000   | 6 306 000   | 6 306 000   |
| Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr         | 611         | 644         | 513         | 497         |
| Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%) | 92,3        | 81,3        | 74,3        | 75,3        |
| Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr     | 4 182       | 5 201       | 5 267       | 5 321       |
| Skuldsättning per kvm totalyta, kr                 | 4 182       | 4 226       | 4 279       | 5 321       |
| Sparande per kvm totalyta, kr                      | 108         | 31          | 82          | -176        |
| Elkostnad per kvm totalyta, kr                     | 90          | 108         | 148         | -           |
| Värmekostnad per kvm totalyta, kr                  | 82          | 186         | 121         | -           |
| Vattenkostnad per kvm totalyta, kr                 | 15          | 12          | 13          | -           |
| Energikostnad per kvm totalyta, kr                 | 187         | 307         | 282         | -           |
| Genomsnittlig skuldränta (%)                       | 6,34        | 4,40        | 1,71        | 1,60        |
| Räntekänslighet (%)                                | 6,84        | 8,08        | 10,27       | 10,70       |

**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 värme (totalt 233 748 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

BRFen får gå med förlust om den samtidigt klarar av att betala övriga utgifter och löpande underhåll, samt lägger undan för framtida underhållsbehov.

Om kostnadsökning sker så att BRFen inte kan betala sina utgifter så höjs månadsavgiften i förhållande till kostnadsökningen. För att motverka oförutsedda och plötsliga kostnader sker dubbel månadsavgift på nästkommande avi.

Förändringar i eget kapital

|                       | 2024-04-30       | DISPONERING AV<br>FÖREGÅENDE ÅRS<br>RESULTAT | DISPONERING AV<br>ÖVRIGA POSTER | 2025-04-30       |
|-----------------------|------------------|----------------------------------------------|---------------------------------|------------------|
| Insatser              | 8 284 000        | -                                            | -                               | 8 284 000        |
| Upplåtelseavgifter    | 89 500           | -                                            | -                               | 89 500           |
| Fond, yttre underhåll | 150 000          | -                                            | 25 000                          | 175 000          |
| Balanserat resultat   | -1 617 370       | -97 976                                      | -25 000                         | -1 740 345       |
| Årets resultat        | -97 976          | 97 976                                       | -6 658                          | -6 658           |
| <b>Eget kapital</b>   | <b>6 808 155</b> | <b>0</b>                                     | <b>-6 658</b>                   | <b>6 801 496</b> |

Resultatdisposition

|                                                           |                   |
|-----------------------------------------------------------|-------------------|
| Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:    |                   |
| Balanserat resultat                                       | -1 740 345        |
| Årets resultat                                            | -6 658            |
| <b>Totalt</b>                                             | <b>-1 747 004</b> |
| Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande: |                   |
| Reservering fond för yttre underhåll                      | 25 000            |
| Att från yttre fond i anspråk ta                          | -4 726            |
| Balanseras i ny räkning                                   | -1 767 278        |
|                                                           | <b>-1 747 004</b> |

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

Resultaträkning

| 1 MAJ - 30 APRIL                                  | NOT           | 2024 - 2025    | 2023 - 2024    |
|---------------------------------------------------|---------------|----------------|----------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                            |               |                |                |
| Nettoomsättning                                   | 2             | 900 112        | 728 437        |
| Övriga rörelseintäkter                            | 3             | 177            | 146 048        |
| Summa rörelseintäkter                             |               | 900 288        | 874 485        |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |               |                |                |
| Driftskostnader                                   | 4, 5, 6, 7, 8 | -337 315       | -530 129       |
| Övriga externa kostnader                          | 9             | -57 833        | -48 700        |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |               | -140 712       | -140 712       |
| Summa rörelsekostnader                            |               | -535 860       | -719 542       |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                            |               | <b>364 428</b> | <b>154 944</b> |
| <b>Finansiella poster</b>                         |               |                |                |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter         |               | 113            | 1 303          |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        | 10            | -362 641       | -254 222       |
| Summa finansiella poster                          |               | -362 529       | -252 919       |
| <b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>          |               | <b>1 900</b>   | <b>-97 976</b> |
| <b>Skatt</b>                                      |               | <b>-8 558</b>  | <b>0</b>       |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                             |               | <b>-6 658</b>  | <b>-97 976</b> |

Balansräkning

| TILLGÅNGAR                                   | NOT | 2025-04-30 | 2024-04-30 |
|----------------------------------------------|-----|------------|------------|
| ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR                        |     |            |            |
| Materiella anläggningstillgångar             |     |            |            |
| Byggnad och mark                             | 11  | 12 448 974 | 12 585 366 |
| Maskiner och inventarier                     | 12  | 46 890     | 51 210     |
| Summa materiella anläggningstillgångar       |     | 12 495 864 | 12 636 576 |
| SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR                  |     | 12 495 864 | 12 636 576 |
| OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR                        |     |            |            |
| Kortfristiga fordringar                      |     |            |            |
| Kund- och avgiftsfordringar                  |     | 26 533     | 34 465     |
| Övriga fordringar                            | 13  | 1 782      | 8 471      |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 14  | 8 541      | 13 408     |
| Summa kortfristiga fordringar                |     | 36 856     | 56 344     |
| Kassa och bank                               |     |            |            |
| Kassa och bank                               |     | 119 061    | 50 767     |
| Summa kassa och bank                         |     | 119 061    | 50 767     |
| SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR                  |     | 155 917    | 107 111    |
| SUMMA TILLGÅNGAR                             |     | 12 651 782 | 12 743 687 |

Balansräkning

| EGET KAPITAL OCH SKULDER                     | NOT | 2025-04-30 | 2024-04-30 |
|----------------------------------------------|-----|------------|------------|
| EGET KAPITAL                                 |     |            |            |
| Bundet eget kapital                          |     |            |            |
| Medlemsinsatser                              |     | 8 373 500  | 8 373 500  |
| Fond för yttre underhåll                     |     | 175 000    | 150 000    |
| Summa bundet eget kapital                    |     | 8 548 500  | 8 523 500  |
| Fritt eget kapital                           |     |            |            |
| Balanserat resultat                          |     | -1 740 345 | -1 617 370 |
| Årets resultat                               |     | -6 658     | -97 976    |
| Summa fritt eget kapital                     |     | -1 747 004 | -1 715 345 |
| SUMMA EGET KAPITAL                           |     | 6 801 496  | 6 808 155  |
| Långfristiga skulder                         |     |            |            |
| Summa långfristiga skulder                   |     | 0          | 0          |
| Kortfristiga skulder                         |     |            |            |
| Skulder till kreditinstitut                  | 15  | 5 687 000  | 5 747 000  |
| Leverantörsskulder                           |     | 595        | 51 012     |
| Skatteskulder                                |     | 6 605      | 0          |
| Övriga kortfristiga skulder                  |     | 28 381     | 11 533     |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 16  | 127 704    | 125 987    |
| Summa kortfristiga skulder                   |     | 5 850 285  | 5 935 532  |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER               |     | 12 651 782 | 12 743 687 |

Kassaflödesanalys

| 1 MAJ - 30 APRIL                                                         | 2024 - 2025 | 2023 - 2024 |
|--------------------------------------------------------------------------|-------------|-------------|
| Den löpande verksamheten                                                 |             |             |
| Rörelseresultat                                                          | 364 428     | 154 944     |
| Justering av poster som inte ingår i kassaflödet                         |             |             |
| Årets avskrivningar                                                      | 140 712     | 140 712     |
|                                                                          | 505 140     | 295 656     |
| Erhållen ränta                                                           | 113         | 1 303       |
| Erlagd ränta                                                             | -361 946    | -233 385    |
| Betald inkomstskatt                                                      | -8 558      | 0           |
| Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | 134 749     | 63 573      |
| Förändring i rörelsekapital                                              |             |             |
| Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar                        | 19 488      | 84 001      |
| Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder                           | -25 942     | -63 610     |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten                                 | 128 294     | 83 964      |
| Investeringsverksamheten                                                 |             |             |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten                                 | 0           | 0           |
| Finansieringsverksamheten                                                |             |             |
| Amortering av lån                                                        | -60 000     | -73 000     |
| Kassaflöde från finansieringsverksamhet                                  | -60 000     | -73 000     |
| ÅRETS KASSAFLÖDE                                                         | 68 294      | 10 964      |
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN                                           | 50 767      | 39 802      |
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT                                             | 119 061     | 50 767      |

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

# Noter

## NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Jordbropark har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

### Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, el, 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                  | 1 % |
| Maskiner och inventarier | 5 % |

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 föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

### Skatter och avgifter

### 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          | 597 336        | 484 831        |
| Hysesintäkter förråd, moms     | 2 178          | 0              |
| Hysesintäkter övr objekt, moms | 7 497          | 0              |
| El                             | 156 374        | 108 558        |
| EL solceller, moms             | 1 490          | 0              |
| Värme                          | 135 048        | 135 048        |
| Administrativ avgift           | 189            | 0              |
| <b>Summa</b>                   | <b>900 112</b> | <b>728 437</b> |

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

|                         | 2024 - 2025 | 2023 - 2024    |
|-------------------------|-------------|----------------|
| Öres- och kronutjämning | 2           | -11            |
| Elprisstöd              | 0           | 143 653        |
| Övriga intäkter         | 175         | 2 406          |
| <b>Summa</b>            | <b>177</b>  | <b>146 048</b> |

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

|                        | 2024 - 2025 | 2023 - 2024 |
|------------------------|-------------|-------------|
| Besiktning och service | 0           | 391         |
| <b>Summa</b>           | <b>0</b>    | <b>391</b>  |

## NOT 5, REPARATIONER

|              | 2024 - 2025  | 2023 - 2024   |
|--------------|--------------|---------------|
| El           | 0            | 8 000         |
| Hissar       | 3 346        | 4 066         |
| <b>Summa</b> | <b>3 346</b> | <b>12 066</b> |

## NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

|              | 2024 - 2025  | 2023 - 2024 |
|--------------|--------------|-------------|
| El           | 4 726        | 0           |
| <b>Summa</b> | <b>4 726</b> | <b>0</b>    |

#### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

|                      | 2024 - 2025    | 2023 - 2024    |
|----------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsel         | 122 431        | 147 344        |
| Återbetalning elstöd | 13 750         | 37 500         |
| Uppvärmning          | 111 048        | 253 601        |
| Vatten               | 20 981         | 16 246         |
| <b>Summa</b>         | <b>268 210</b> | <b>454 691</b> |

#### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

|                        | 2024 - 2025   | 2023 - 2024   |
|------------------------|---------------|---------------|
| Fastighetsförsäkringar | 22 573        | 19 551        |
| Bredband               | 2 086         | 13 902        |
| Samfällighet           | 0             | -2 000        |
| Fastighetsskatt        | 39 294        | 31 530        |
| <b>Summa</b>           | <b>63 953</b> | <b>62 983</b> |

#### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

|                              | 2024 - 2025   | 2023 - 2024   |
|------------------------------|---------------|---------------|
| Förbrukningsmaterial         | 1 194         | 0             |
| Övriga förvaltningskostnader | 10 159        | 4 334         |
| Revisionsarvoden             | 16 887        | 14 000        |
| Ekonomisk förvaltning        | 29 593        | 30 367        |
| <b>Summa</b>                 | <b>57 833</b> | <b>48 700</b> |

#### NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

|                                                     | 2024 - 2025    | 2023 - 2024    |
|-----------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut | 362 611        | 254 222        |
| Övriga räntekostnader                               | 30             | 0              |
| <b>Summa</b>                                        | <b>362 641</b> | <b>254 222</b> |

## NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

|                                               | 2025-04-30        | 2024-04-30        |
|-----------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>          |                   |                   |
| Ingående                                      | 14 085 650        | 14 085 650        |
| <b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b> | <b>14 085 650</b> | <b>14 085 650</b> |
| <b>Akkumulerad avskrivning</b>                |                   |                   |
| Ingående                                      | -1 500 284        | -1 363 892        |
| Årets avskrivning                             | -136 392          | -136 392          |
| <b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>       | <b>-1 636 676</b> | <b>-1 500 284</b> |
| <b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>         | <b>12 448 974</b> | <b>12 585 366</b> |
| <i>I utgående restvärde ingår mark med</i>    | <i>446 917</i>    | <i>446 917</i>    |
| <b>Taxeringsvärde</b>                         |                   |                   |
| Taxeringsvärde byggnad                        | 6 521 000         | 5 753 000         |
| Taxeringsvärde mark                           | 699 000           | 553 000           |
| <b>Summa</b>                                  | <b>7 220 000</b>  | <b>6 306 000</b>  |

## NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER

|                                       | 2025-04-30     | 2024-04-30     |
|---------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>  |                |                |
| Ingående                              | 86 379         | 86 379         |
| <b>Utgående anskaffningsvärde</b>     | <b>86 379</b>  | <b>86 379</b>  |
| <b>Akkumulerad avskrivning</b>        |                |                |
| Ingående                              | -35 169        | -30 849        |
| Avskrivningar                         | -4 320         | -4 320         |
| <b>Utgående avskrivning</b>           | <b>-39 489</b> | <b>-35 169</b> |
| <b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b> | <b>46 890</b>  | <b>51 210</b>  |

## NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

|                  | 2025-04-30   | 2024-04-30   |
|------------------|--------------|--------------|
| Skattekonto      | 1 782        | 1 673        |
| Skattefordringar | 0            | 6 798        |
| <b>Summa</b>     | <b>1 782</b> | <b>8 471</b> |

#### NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

|                                                     | 2025-04-30   | 2024-04-30    |
|-----------------------------------------------------|--------------|---------------|
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 1 562        | 1 165         |
| Försäkringspremier                                  | 1 903        | 7 349         |
| Vatten                                              | 0            | 0             |
| Förvaltning                                         | 5 076        | 4 894         |
| <b>Summa</b>                                        | <b>8 541</b> | <b>13 408</b> |

#### NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

|                       | VILLKORS-<br>ÄNDRINGSDAG | RÄNTESATS<br>2025-04-30 | SKULD<br>2025-04-30 | SKULD<br>2024-04-30 |
|-----------------------|--------------------------|-------------------------|---------------------|---------------------|
| Danske Bank           | 2025-07-01               | 6,34 %                  | 5 687 000           | 5 747 000           |
| <b>Summa</b>          |                          |                         | <b>5 687 000</b>    | <b>5 747 000</b>    |
| Varav kortfristig del |                          |                         | <b>5 687 000</b>    | <b>5 747 000</b>    |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 5 687 000 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 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

|                             | 2025-04-30     | 2024-04-30     |
|-----------------------------|----------------|----------------|
| El                          | 20 877         | 13 748         |
| Uppvärmning                 | 7 719          | 13 497         |
| Förvaltning                 | 0              | 134            |
| Utgiftsräntor               | 30 046         | 29 351         |
| Förutbetalda avgifter/hyror | 69 062         | 69 257         |
| <b>Summa</b>                | <b>127 704</b> | <b>125 987</b> |

#### NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

|                      | 2025-04-30 | 2024-04-30 |
|----------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckning | 6 000 000  | 6 000 000  |

#### NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Lånet löper ut i oktober 2025. Behöver omförhandlas.

## Underskrifter

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

Haninge

---

Josefin Pernilla Vavryniuk  
Styrelseledamot

---

Peter Thor  
Styrelseledamot

---

Simon Gyr  
Ordförande

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

---

Gustaf Nygren  
Revisor



# Document history

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

13.10.2025 11:33

**SENT BY OWNER:**

Nabo Digital signering · 19.08.2025 10:39

**DOCUMENT ID:**

HyXbNd3WYge

**ENVELOPE ID:**

SJxWNd2bYxx-HyXbNd3WYge

**DOCUMENT NAME:**

Brf Jordbropark, 769626-2430 - Årsredovisning 2025.pdf  
17 pages

**SHA-512:**

19804913c576f937d7a6f2a6e7cf7e2860c7cb9cab25fe7  
f3f116d70da930a75891a6c27cda6a1943833c41b95a4d  
145bc50362976124b534297c30b2608c89f

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. SIMON GYR<br>simme@mailfence.com                    |  Signed<br>Authenticated | 19.08.2025 12:10<br>19.08.2025 12:10 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 94.191.136.106 |
| 2. Josefin Pernilla Vavryniuk<br>josefin_p@hotmail.com |  Signed<br>Authenticated | 19.08.2025 13:26<br>19.08.2025 13:25 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 83.185.32.25   |
| 3. PETER THOR<br>peter@thors-snicker.se                |  Signed<br>Authenticated | 06.10.2025 14:43<br>06.10.2025 14:33 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 94.191.139.162 |
| 4. GUSTAF NYGREN<br>gus.nygren@gmail.com               |  Signed                  | 13.10.2025 11:33                     | eID        | Swedish BankID                       |

\* 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

# Revisionsberättelse

## Till föreningsstämman i BRF Jordbropark

Org.nr 769626-2430

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Jordbropark för räkenskapsåret 2024-05-01 - 2025-04-30.

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 2025-04-30 och av dess finansiella resultat 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### *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 årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta

agerande i maskopi, förfälskning, 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 BRF Jordbropark för räkenskapsåret 2024-05-01 - 2025-04-30 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.

Stockholm den 3 Juli 2025

---

Gustaf Nygren  
Revisor



# Document history

## Document summary

### COMPLETED BY ALL:

13.10.2025 11:34

### SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 19.08.2025 10:39

### DOCUMENT ID:

ry-bEO2Wtlg

### ENVELOPE ID:

SybNO2bYle-ry-bEO2Wtlg

### DOCUMENT NAME:

Revisionsbera?ttelse Till fo?reni ngssta?mman i BRF Jor dbropark.pdf

3 pages

### SHA-512:

123bb49412616c8faa90f117bccd835f29fd0d0f85d9a68  
834047d62e2ac9f57f46bfa96e4e67f5a0b951da20c040a  
6e3d291909552c223dca92e86e6d3d06bc

## Activity log

| RECIPIENT                                | ACTION*                                                                                    | TIMESTAMP (CET)  | METHOD | DETAILS        |
|------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|--------|----------------|
| 1. GUSTAF NYGREN<br>gus.nygren@gmail.com |  Signed | 13.10.2025 11:34 | eID    | Swedish BankID |

\* 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