



ÅRSREDOVISNING 2024-07-01 - 2025-06-30

Brf Albybergs Företagspark

Denna årsredovisning är producerad av Fastum

Innan du deltar i föreningens årsstämma eller inför lägenhetssköp, är det klokt att läsa och förstå bostadsrättsföreningens årsredovisning. Den visar föreningens ekonomi och ger dig en överblick över föregående årets ekonomiska historia.

Guide – Så tolkar du årsredovisningen

Årsredovisningen är uppdelad i flera avsnitt. Nedan följer en förklaring av vad de olika avsnitten innehåller, så att du lättare kan förstå och använda informationen i dokumentet.

- **Förvaltningsberättelse:** Ger en allmän beskrivning av föreningen och dess fastigheter, samt en beskrivning om väsentliga händelser under året. Här hittar du också ett antal nyckeltal.
- **Resultaträkning:** Här kan du se föreningens intäkter och kostnader, alltså hur pengar från avgifter och hyror används till alla föreningens kostnader. Jämför gärna siffrorna med föregående år. Resultatet kan variera kraftigt beroende på underhållskostnader.
Om det finns ett underskott, försök att exkludera underhållskostnaderna och se om resultatet då blir positivt. Kom ihåg att en bostadsrättsförening ska följa självkostnadsprincipen, vilket innebär att intäkterna så nära som möjligt ska täcka kostnaderna.
- **Balansräkning:** Här ser du föreningens tillgångar och skulder vid räkenskapsårets slut. Du kan se hur mycket pengar som finns i kassan. Jämför detta med föregående årets siffror. Om det finns en stor minskning, ta reda på varför. Det kan bero på större underhåll som har genomförts.
- **Noter:** I resultat- och balansräkningen finns hänvisningar till noter. Dessa ger detaljerad information om de olika posterna och jämför dem med föregående år.

Ordlista

Anläggningstillgångar: Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

Avskrivning: När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

Balansräkning: En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

Förvaltningsberättelse: Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

Inre reparationsfond: Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

Insats: Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

Kapitaltillskott: Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

Kortfristiga skulder: Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Likviditet: Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

Långfristiga skulder: Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

Omsättningstillgångar: Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

Resultaträkning: En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

Soliditet: Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Underhållsfond: Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller inga pengar i sig, utan motsvarar reserverade medel i föreningens balansräkning.

Upplupna intäkter: Intäkter för räkenskapsåret utan skickad faktura eller erhållen betalning.

Upplupna kostnader: Kostnader som tillhör räkenskapsåret utan erhållen faktura eller skickad betalning.

Upplåtelse: Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombildning.

Upplåtelseavgift: En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit i gång en tid.

Upplåtelseavtal: Avtal mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

Årsavgift: Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens kostnader.

Årsstämma: Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Brf Albybergs Företagspark får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024-07-01 - 2025-06-30.

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

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrätter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. Till medlemmarna, vilka ska bedriva mervärdesskattepliktig verksamhet, upplåtes bostadsrätt till lägenheter vilka uteslutande skall nyttjas för lokalanvändning. Upplåtelsen kan även avse mark och tak. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen har sitt säte i Haninge.

Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade fastigheten Haninge Kalvsvik 16:32 2022.

51 företagslokaler är uppförda fördelade på två byggnader.

Beteckning	Kalvsvik 16:32
Kommun	Haninge
Adress	Albybergsringen 105
Upplåtelseform	Äganderätt
Bostadsrättsform	Oäkta bostadsrättsförening
Markarea	10 416 kvm
Lokalarea	9 513 kvm

Försäkring och taxering

Byggnaden är fullvärdesförsäkrad, inklusive en styrelseansvarsförsäkring. Fastighetens taxeringvärde uppgår till 52 800 000 kr.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades hos Bolagsverket 2022-10-12. Föreningens stadgar registrerades av Bolagsverket 2021-11-22. Föreningens ekonomiska plan registrerades av bolagsverket 2022-10-12.

Underhållsplan

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 34 och under året har det tillkommit noll medlemmar. Antalet medlemmar vid räkenskapsåret slut var 34 stycken.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 10 december 2024 haft följande sammansättning:

Jesper Nardorf	ordförande
Jonathan Frohlund	ledamot
Fredrik Frank	ledamot
Niklas Rosell Dahlgren	suppleant

Styrelsen har under året haft 6 protokollförda sammanträden samt ordinarie föreningsstämma och en extra föreningsstämma.

Revisor

Ole Deurell

Parameter Revision AB

Valberedning

Gunnar Gustafsson

Edmund von der Burg

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Vi har under året tagit över verksamheten från Nordblick. Det har varit mycket att reda med efter övertagandet. Lån har förfallit & med vissa svårigheter omförhandlats.

Föreningen har efter räkenskapsårets slut höjt avgifterna från november med 71,84%.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024/25	2023/24	2022/23
Nettoomsättning	5 683	5 455	801
Resultat efter finansiella poster	-2 746	-2 083	-392
Soliditet (%)	48,2	49,1	38,2
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	597	519	80
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	9 868	9 533	9 533
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	9 868	9 533	9 533
Sparande per kvm (kr/kvm)	29	-9	8
Räntekänslighet (%)	16,5	1 837,0	11 862,0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	70	88	5
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	98,6	33,0	13,0

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter och fakturerade kostnader.

Resultat efter finansiella poster

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

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala årsavgifter dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Sparande/kvm (kr)

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

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med totala årsavgifter.

Energikostnad/kvm (kr)

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

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)

Föreningens årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter.

Upplysning vid förlust

Föreningens underskott beror främst på avskrivningar och räntekostnader. Föreningens balanserade underskott beror på till stor del på stora avskrivningar av aktiverade tillgångar. Styrelsen anpassar föreningens årsavgifter och planerar finansieringen efter kommande underhållsbehov. Föreningen har höjt årsavgifterna med 71,84% från 1 november 2025.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	94 026 500	23 757	-415 446	-2 082 764	91 552 047
Ökning av insatskapital	30 000				30 000
Disposition av föregående års resultat:		52 800	-2 135 564	2 082 764	0
Årets resultat				-1 818 654	-1 818 654
Belopp vid årets utgång	94 056 500	76 557	-2 551 010	-1 818 654	89 763 393

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-2 551 010
årets förlust	-1 818 654
	-4 369 664

behandlas så att	
avsättes till fond för yttre underhåll	65 400
i ny räkning överföres	-4 435 064
	-4 369 664

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

Resultaträkning	Not	2024-07-01 -2025-06-30	2023-07-01 -2024-06-30
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	2	5 682 503	5 402 454
Övriga intäkter		80 060	52 875
		5 762 563	5 455 329
Rörelsens kostnader			
Reparationer		-49 940	-8 900
Fastighetsavgift/skatt		-327 000	-264 000
Driftskostnader		-1 460 226	-1 342 822
Övriga kostnader		3 633	-28 756
Personalkostnader	3	0	0
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-2 096 860	-1 992 731
		-3 930 393	-3 637 209
Rörelseresultat		1 832 170	1 818 120
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 332	3 618
Räntekostnader och liknande resultatposter		-3 655 157	-3 904 502
		-3 650 825	-3 900 884
Resultat efter finansiella poster		-1 818 655	-2 082 764
Resultat före skatt		-1 818 655	-2 082 764
Årets resultat		-1 818 654	-2 082 764

Balansräkning	Not	2025-06-30	2024-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	182 947 608	184 771 949
		182 947 608	184 771 949
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	5	0	0
		0	0
Summa anläggningstillgångar		182 947 608	184 771 949
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		0	8 518
Övriga fordringar		454 854	1 247
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	472 957	214 542
		927 811	224 307
<i>Kassa och bank</i>		2 334 916	1 558 571
Summa omsättningstillgångar		3 262 727	1 782 878
SUMMA TILLGÅNGAR		186 210 335	186 554 827

Balansräkning	Not	2025-06-30	2024-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		94 056 500	94 026 500
Fond för yttre underhåll		76 557	23 757
		94 133 057	94 050 257
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-2 551 010	-415 446
Årets resultat		-1 818 654	-2 082 764
		-4 369 664	-2 498 210
Summa eget kapital		89 763 393	91 552 047
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	7	93 876 500	93 876 500
Leverantörsskulder		1 040 178	57 829
Aktuella skatteskulder		476 677	382 785
Övriga skulder		619 506	202 371
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	434 081	483 295
Summa kortfristiga skulder		96 446 942	95 002 780
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		186 210 335	186 554 827

Kassaflödesanalys	Not	2024-07-01 -2025-06-30	2023-07-01 -2024-06-30
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		1 832 171	1 818 120
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		2 096 860	2 097 361
Erhållen ränta		4 332	3 618
Erlagd ränta		-3 655 157	-3 908 041
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		278 206	11 058
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		8 518	206 900
Förändring av kortfristiga fordringar		-712 022	25 287 275
Förändring av leverantörsskulder		982 350	-3 790 467
Förändring av kortfristiga skulder		461 813	-41 086 634
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 018 865	-19 371 868
Investeringsverksamheten			
Förvärv av förvaltningsfastighet		-272 519	-68 172 061
Försäljning av finansiella anläggningstillgångar		0	71 492 073
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-272 519	3 320 012
Finansieringsverksamheten			
Inbetalda medlemsinsatser		30 000	6 532 000
Förändring lån		0	-1 123 500
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		30 000	5 408 500
Årets kassaflöde		776 346	-10 643 356
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		1 558 571	12 198 389
Likvida medel vid årets slut		2 334 917	1 555 033

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

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:

Byggnader	20-100 år
-----------	-----------

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2024-07-01 -2025-06-30	2023-07-01 -2024-06-30
Årsavgifter lokaler	3 947 640	3 961 267
Intäkter garage och parkeringsplatser	150 162	96 495
Debiterad fastighetsskatt	338 198	408 493
Vattenintäkter	59 331	57 762
Elintäkter	1 185 771	877 365
Övriga intäkter	1 402	1 072
	5 682 504	5 402 454

I föreningens årsavgifter ingår el och vatten.

Not 3 Anställda och personalkostnader

Bolaget har inte haft några anställda och några löner har ej utbetalats.

Not 4 Byggnader och mark

	2025-06-30	2024-06-30
Ingående anskaffningsvärden	187 362 354	119 190 293
Nyanskaffningar	0	6 009 066
Omklassificeringar	272 519	62 162 995
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	187 634 873	187 362 354
Ingående avskrivningar	-2 590 405	-493 044
Årets avskrivningar	-2 096 860	-2 097 361
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 687 265	-2 590 405
Utgående redovisat värde	182 947 608	184 771 949
Taxeringsvärde	65 400 000	52 800 000
	65 400 000	52 800 000

Not 5 Andelar i koncernföretag

	2025-06-30	2024-06-30
Ingående anskaffningsvärden	0	71 492 073
Avyttring	0	-71 492 073
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	0
Utgående redovisat värde	0	0

Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-06-30	2024-06-30
Försäkring	84 038	70 049
Ekonomisk förvaltning	18 343	0
Övriga förutbetalda intäkter	54 255	8 154
Upplupna intäkter	316 321	136 339
	472 957	214 542

Not 7 Skulder till kreditinstitut

	Räntesats	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-06-30	Lånebelopp 2024-06-30
Långivare	%			
Fastum Finans	3,95	2025-06-30	93 876 500	93 786 000
			93 876 500	93 786 000

Not 8 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-06-30	2024-06-30
Förutbetalda hyresintäkter	401 411	430 126
Övriga upplupna kostnader	12 671	53 170
Ber arvode för revision extern	20 000	0
	434 082	483 296

Not 9 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Föreningen har per 2025 06 30 tecknat ett nytt fastighetslån med Fastum Finans AB om 93 876 500 kr löpande på två år till en ränta på 5,95 %.

Den nya räntesatsen medför en ökning av de årliga räntekostnaderna med 1 877 530 kr.

Not 10 Ställda säkerheter

	2025-06-30	2024-06-30
Företagsinteckning	95 000 000	95 000 000
	95 000 000	95 000 000

Årsredovisningen beslutades

Underskriven den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Jesper Nandorf

Jonathan Frolund

Fredrik Frank

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ole Deurell
Auktoriserad revisor
Parameter Revision AB

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Jesper Gabriel Nandorf

Styrelseledamot

Serienummer: 8953fbd65fcf8f[...]32212f1f8aa1d

IP: 90.224.xxx.xxx

2025-12-08 10:48:13 UTC



Jonathan Karl Christer Frohlund

Styrelseledamot

Serienummer: 2873ff7dbb181f[...]13da0bc0940f1

IP: 81.224.xxx.xxx

2025-12-08 10:50:29 UTC



Fredrik Gunnar Frank

Styrelseledamot

Serienummer: bc0de6bfa3375b[...]e95ff91c41ee1

IP: 95.193.xxx.xxx

2025-12-09 11:39:05 UTC



Ole Deurell

Revisor

På uppdrag av: Parameter Revision AB

Serienummer: 91587767997610[...]0296f513639b0

IP: 135.116.xxx.xxx

2025-12-09 12:08:57 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.