

# Årsredovisning 2025

Brf Åkerlyckan i Gustavsberg

769620-3004



 **nabo**

# Välkommen till årsredovisningen för Brf Åkerlyckan i Gustavsberg

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

## Innehåll

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 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 Värmdö.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2009-07-01. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2010-06-10 och nuvarande stadgar registrerades 2024-06-18 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

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

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Ösby 1:312	2010	Värmdö

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Gallagher

### Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2010.

Föreningen har 29 bostadsrätter om totalt 3 124 kvm. Byggnadernas totalyta är 3 124 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Rebecka Ann Ander	Ordförande
Danielle Britt Montana Armandt	Styrelseledamot
Jimmy Suneson	Styrelseledamot
Rikard Bauman	Styrelseledamot
Stefan Gustav Wickström	Suppleant
Birgitta Timmer	Suppleant (Avgick 2025-10-23)

### Firmateckning

Firman tecknades av styrelsen och två i förening av ledamöterna

### Revisorer

Camilla Lindstaf Revisor

### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-04-23.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2030. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

### Utförda historiska underhåll

- 2021** ● Målning av sopbehållare  
Uppgradering av brandskydd  
Uppgradering av belysning med LED  
Justering av plattor på gården samt planteringar  
Borttagning och beskärning av träd
- 2022** ● Reparation del av tak  
Projektering av fasadrenovering
- 2023** ● Lagning av fasader på gårdshuset  
Uppgradering av inbrottsskydd
- 2024** ● Stamspolning  
OVK och åtgärder  
Spolning och rensning av dagvattenbrunnar  
Uppgradering av nödtelefoner till 4G i hissar
- 2025** ● Fortsättning tvätt/lagning av husfasad  
Reparation av torkskåp

### Planerade underhåll

2026 Fortsättning tvätt/lagning av husfasad

### Avtal med leverantörer

Bredband och TV. Kollektivt avtal	Telia
ekonomisk förvaltning	Nabo
Fastighetsjour	Securitas Jourmontör
Hisservice	Kone AB
Service tvättstuga	Entema Service AB
Snöröjning m.m.	Jövans Mark & Trädgård
Städning och trädgårdsskötsel	Firma Wolakos Hjälp

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

#### Ekonomi

Höjning av avgift med 8% 1/1 2026

### Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 48 st. Tillkommande medlemmar under året var 2 och avgående medlemmar under året var 3. Vid räkenskapsårets slut fanns det 47 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	2 167 497	2 167 329	2 051 150	1 873 152
Resultat efter fin. poster	-869 320	-687 921	-389 664	-711 128
Soliditet (%)	82	83	83	83
Yttre fond	1 118 614	1 005 508	1 355 761	1 284 674
Taxeringsvärde	76 000 000	72 400 000	72 400 000	72 400 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	686	686	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	98,8	98,8	-	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	4 802	4 802	4 802	-
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	4 802	4 802	4 802	-
Sparande / kvm totalyta, kr	95	61	240	-
Elkostnad / kvm totalyta, kr	28	31	27	-
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	123	132	102	-
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	81	68	58	-
Energikostnad / kvm totalyta, kr	232	231	187	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,32	2,46	1,27	-
Räntekänslighet (%)	7,00	7,00	-	-

**Soliditet (%)** - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

**Skuldsättning** - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

**Sparande** - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

**Energikostnad** - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

**Räntekänslighet (%)** - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

**Totalyta** - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

**Årsavgifter** - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

## Uppllysning vid förlust

Årets negativa resultat överstiger summan av årets avskrivningar med 79 804 kr. Styrelsen anser dock att det är viktigt att fortsätta stärka föreningens sparande inför framtida större underhållsåtgärder vilket avspeglats i budgetarbetet och styrelsens beslut om kommande avgiftshöjning 2026.

## Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	79 555 000	-	-	79 555 000
Fond, yttre underhåll	1 005 508	-	113 106	1 118 614
Balanserat resultat	-6 376 862	-687 921	-113 106	-7 177 888
Årets resultat	-687 921	687 921	-869 320	-869 320
<b>Eget kapital</b>	<b>73 495 726</b>	<b>0</b>	<b>-869 320</b>	<b>72 626 405</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-7 177 888
Årets resultat	-869 320
<b>Totalt</b>	<b>-8 047 209</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	217 200
Att från yttre fond i anspråk ta	-378 125
Balanseras i ny räkning	-7 886 284
	<b>-8 047 209</b>

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

# Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	2 167 497	2 167 329
Övriga rörelseintäkter	3	-2	2
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 167 495</b>	<b>2 167 331</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 610 665	-1 613 361
Övriga externa kostnader	9	-71 825	-88 266
Personalkostnader	10	-69 545	-64 924
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-789 516	-789 516
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 541 551</b>	<b>-2 556 067</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-374 055</b>	<b>-388 736</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		4 194	70 566
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-499 459	-369 751
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-495 265</b>	<b>-299 185</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-869 320</b>	<b>-687 921</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-869 320</b>	<b>-687 921</b>

## Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	12, 18	85 600 951	86 390 467
Maskiner och inventarier	13	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>85 600 951</b>	<b>86 390 467</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>85 600 951</b>	<b>86 390 467</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		20 493	12 672
Övriga fordringar	14	1 177 859	890 038
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	53 025	65 049
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 251 377</b>	<b>967 759</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		1 619 226	1 619 226
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 619 226</b>	<b>1 619 226</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>2 870 603</b>	<b>2 586 985</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>88 471 554</b>	<b>88 977 453</b>

## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		79 555 000	79 555 000
Fond för yttre underhåll		1 118 614	1 005 508
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>80 673 614</b>	<b>80 560 508</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-7 177 888	-6 376 862
Årets resultat		-869 320	-687 921
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-8 047 209</b>	<b>-7 064 782</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>72 626 405</b>	<b>73 495 726</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	5 000 000	5 000 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>5 000 000</b>	<b>5 000 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	10 000 000	10 000 000
Leverantörsskulder		9 829	31 315
Skatteskulder		97 266	93 351
Övriga kortfristiga skulder		0	-1
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	738 054	357 062
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>10 845 149</b>	<b>10 481 727</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>88 471 554</b>	<b>88 977 453</b>

## Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-374 055</b>	<b>-388 736</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	789 516	789 516
	<b>415 461</b>	<b>400 780</b>
Erhållen ränta	4 194	70 566
Erlagd ränta	-511 219	-337 157
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>-91 564</b>	<b>134 188</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-45 691	-35 089
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	375 182	-436
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>237 927</b>	<b>98 663</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>237 927</b>	<b>98 663</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>2 506 638</b>	<b>2 407 976</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>2 744 565</b>	<b>2 506 638</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Åkerlyckan i Gustavsberg är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 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, kabel-tv, vatten och värme.

#### Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad 1,00 - 5,00 %

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

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår 2010.

#### 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

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	2 051 208	2 051 208
Hysesintäkter, p-platser	22 400	25 200
Kabel-TV/Bredband	90 480	90 480
Övriga intäkter	3 409	441
<b>Summa</b>	<b>2 167 497</b>	<b>2 167 329</b>

### NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Öres- och kronutjämnning	-2	2
<b>Summa</b>	<b>-2</b>	<b>2</b>

### NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Besiktning och service	55 148	74 071
Städning	65 625	68 394
Övrigt	31 175	37 500
Snöskottning	68 854	135 522
<b>Summa</b>	<b>220 802</b>	<b>315 487</b>

### NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	0	298
Tvättstuga	13 603	4 130
Dörrar och lås/porttele	0	9 417
VA	0	37 341
El	0	3 617
Kabel-tv/bredband	619	0
Hissar	0	80 980
Fönster	625	0
Balkonger	0	87 708
Försäkringsärende/vattenskada	0	8 925
<b>Summa</b>	<b>14 847</b>	<b>232 416</b>

### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Ventilation	0	104 094
Fasader	378 125	0
<b>Summa</b>	<b>378 125</b>	<b>104 094</b>

### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	86 570	96 375
Uppvärmning	384 083	412 286
Vatten	253 379	211 717
Sophämtning	70 815	66 244
<b>Summa</b>	<b>794 847</b>	<b>786 622</b>

#### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	61 568	52 072
Bredband/Kabeltv	90 480	75 400
Fastighetsskatt	49 996	47 270
<b>Summa</b>	<b>202 044</b>	<b>174 742</b>

#### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Övriga förvaltningskostnader	24 422	12 029
Förbrukningsmaterial	67	1 647
Programvaror	459	0
Revisionsarvoden	10 625	18 125
Ekonomisk förvaltning	36 252	56 465
<b>Summa</b>	<b>71 825</b>	<b>88 266</b>

#### NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	52 920	52 920
Sociala avgifter	16 625	11 504
Övriga personalkostnader	0	500
<b>Summa</b>	<b>69 545</b>	<b>64 924</b>

#### NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	498 117	369 052
Övriga räntekostnader	1 342	699
<b>Summa</b>	<b>499 459</b>	<b>369 751</b>

## NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	94 649 340	94 649 340
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>94 649 340</b>	<b>94 649 340</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-8 258 873	-7 469 357
Årets avskrivning	-789 516	-789 516
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-9 048 389</b>	<b>-8 258 873</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>85 600 951</b>	<b>86 390 467</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>16 075 000</i>	<i>16 075 000</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	62 000 000	56 000 000
Taxeringsvärde mark	14 000 000	16 400 000
<b>Summa</b>	<b>76 000 000</b>	<b>72 400 000</b>

## NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	293 823	293 823
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>293 823</b>	<b>293 823</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-293 823	-293 823
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-293 823</b>	<b>-293 823</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	52 520	2 626
Nabo Klientmedelskonto	380 457	332 709
Borgo	744 882	554 703
<b>Summa</b>	<b>1 177 859</b>	<b>890 038</b>

## NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	24 685	29 954
Försäkringspremier	17 766	26 032
Förvaltning	10 574	9 063
<b>Summa</b>	<b>53 025</b>	<b>65 049</b>

## NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Stadshypotek	2026-09-30	4,62 %	5 000 000	5 000 000
Stadshypotek	2026-01-30	2,88 %	5 000 000	5 000 000
Danske Bank	2028-06-30	3,36 %	5 000 000	5 000 000
<b>Summa</b>			<b>15 000 000</b>	<b>15 000 000</b>
Varav kortfristig del			10 000 000	10 000 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 15 000 000 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 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8 125	20 063
Städning	0	-5 950
El	8 892	8 896
Uppvärmning	49 597	49 319
Utgiftsräntor	24 000	35 760
Vatten	7 649	634
Löner	52 920	52 920
Beräknade uppl. sociala avifter	14 846	14 846
Förutbetalda avgifter/hyror	193 900	180 574
Övriga uppl kostn	378 125	0
<b>Summa</b>	<b>738 054</b>	<b>357 062</b>

## NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	78 000 000	78 000 000

## NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Avgiftshöjning 1/1 2026, reparation av torkskåp november 2025 samt fasadvätt/lagning slutet av 2025.

## Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-07.

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

Värmdö

---

Dannielle Britt Montana Armandt  
Styrelseledamot

---

Jimmy Suneson  
Styrelseledamot

---

Rebecka Ann Ander  
Ordförande

---

Rikard Bauman  
Styrelseledamot

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

---

Camilla Lindstaf  
Revisor



# Document history

## 📄 Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

08.04.2026 16:44

**SENT BY OWNER:**

Nabo Digital signering · 08.04.2026 15:18

**DOCUMENT ID:**

BJx23BR73bl

**ENVELOPE ID:**

rknnHCQ3Wg-BJx23BR73bl

**DOCUMENT NAME:**

Brf Åkerlyckan i Gustavsberg, 769620-3004 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

17 pages

**SHA-512:**

91db06ebd9c89a45b502055eea8299cbe0772ad0d8e91af15c0e00eca1df24a425de1153a480c4e9c35f4a875181229c030d1a4cd27bb23b425a841f8dc15fc4

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. JIMMY SUNESON jimmy.suneson@torvallabi.se	 Signed Authenticated	08.04.2026 15:21 08.04.2026 15:20	eID Low	Swedish BankID IP: 158.174.219.174
2. Rebecka Ann Ander rebecka.ann.ander@gmail.com	 Signed Authenticated	08.04.2026 16:23 08.04.2026 16:23	eID Low	Swedish BankID IP: 2.249.117.42
3. Rikard Olov Bauman rikard.bauman@gmail.com	 Signed Authenticated	08.04.2026 16:28 08.04.2026 16:27	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.81.72
4. Dannielle Britt Montana Armandt dannielle.armandt@live.com	 Signed Authenticated	08.04.2026 16:34 08.04.2026 16:33	eID Low	Swedish BankID IP: 95.203.61.87
5. CAMILLA MONIKA HELEN A LINDSTAF camilla@toressonrevisio.n.se	 Signed Authenticated	08.04.2026 16:44 08.04.2026 16:42	eID Low	Swedish BankID IP: 2.67.204.183

\* 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 Bostadsrättsföreningen Åkerlyckan i Gustavsberg, org.nr 769620-3004.

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Åkerlyckan i Gustavsberg för räkenskapsåret 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen i allt väsentligt upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens ställning per den 31 december 2025 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 god revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt den standarden beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt detta 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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättande av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så 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 på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men det är ingen garanti för att en revision som utförts enligt god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 min revision använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen.

Jag måste informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland 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 Åkerlyckan i Gustavsberg för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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:

1. företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
2. 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 ersättningskyldighet 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 grunder 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.

Dag som framgår av min elektroniska signatur

Camilla Lindstaf



# Document history

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

08.04.2026 16:44

**SENT BY OWNER:**

Nabo Digital signering · 08.04.2026 15:18

**DOCUMENT ID:**

rke33SRm3ZI

**ENVELOPE ID:**

Bkn2SRmnWx-rke33SRm3ZI

**DOCUMENT NAME:**

RB BRF A?kerlyckan i Gustavsberg 2025.pdf

2 pages

**SHA-512:**

caa79d1cffc6b364aff32a9638df14a6fd6f983670816f37  
7de11392bf960b58ac5396aba603ac68b37a28cd2098fc  
0c8bbbf18fd8b0feac59c931164297306

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. CAMILLA MONIKA HELEN A LINDSTAF	Signed	08.04.2026 16:44	eID	Swedish BankID
camilla@toressonrevisio n.se	Authenticated	08.04.2026 16:43	Low	IP: 2.67.204.183

\* 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



PAeS  
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