Årsredovisning

för

Brf Åbrodden

769627-2058

Räkenskapsåret

2025

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: 656604fa9a7ce3728c42fefb161178771d4b6e8f5897d69bbf32e916a3ebeebd626e10e45998bcc459ecb6f7bcd79782c0eb9c8e865d80d76025c74557181016

Styrelsen för Brf Åbrodden får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

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

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Åbrodden är ett privatbostadsföretag som registrerades hos Bolagsverket 2013-11-22. Föreningen äger fastigheten Örebro Åbrodden 2 i Örebro kommun med adresserna Karlsdalsallén 38-40 och Peppargatan 46-48. Fastigheten är byggd som en totalentreprenad av Helix Fastighetsutveckling och påbörjades 2015.
Byggnaderna som består av 55 lägenheter och 3 lokaler färdigställdes 2016.
Föreningen förfogar över 41 parkeringsplatser, 10 av dessa är under tak, 31 av dessa är öppna platser utomhus varav 3 med laddboxar för elbilar.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2018-11-02.

Föreningen har sitt säte i Örebro.

Styrelsen och övriga funktionärer

Enligt föreningens stadgar ska styrelsen bestå av lägst 3 och högst 5 ledamöter med lägst noll och högst 3 suppleanter. Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2025-05-26 och därpå påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Ordinarie styrelseledamöter		***Valda t.o.m. årsstämman***
Lennart Andersson	Ordförande	2026
Jonas Gustafsson	Ekonomiansvarig	2027
Arnold Schanzer-Larsen	Styrelseledamot	2027
Pernilla Salomonsson	Sekreterare	2026

- Föreningens firma tecknas, förutom av hela styrelsen, två i förening av ordinarie ledamöter.
- Styrelsen har under året hållit 9 (10) st protokollförda styrelsemöten inklusive det konstituerande mötet efter stämman.
- För styrelsens arbete finns ansvarsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget Trygg Hansa.

Ordinarie revisorer		***Valda t.o.m. årsstämman***
Åsa Axell	BoRevision AB	2026

Valberedning	***Vald t.o.m. årsstämman***
Styrelsen	2026

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: 656604fa9a7ce3728c42fefb161178771d4b6e8f5897d69bbf32e916a3ebeebd626e10e45998bcc459ecb6f7bcd79782c0eb9c8e865d80d76025c74557181016

Fastigheter

Föreningens byggnader

Föreningens byggnader utgörs av flerbostadshus i 4-6 våningar som upplåts med bostadsrätt. I fastighetens bottenplan finns 3 st affärslokaler.

Den totala boytan är för bostäderna 3953 kvm. Ytan för lokaler utgörs av 209 kvadratmeter

Lägenhetsfördelning:

3st 1 rum och kök
30st 2 rum och kök
16 st 3 rum och kök
5 st 4 rum och kök
1 st 5 rum och kök
3 st affärslokaler

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade hos försäkringsbolaget Trygg Hansa. Bostadsrättstillägg och hemförsäkring bekostas av bostadsrättsinnehavaren.

Fastighetens underhåll beräknas med hjälp av den underhållsplan som upprättats.

Föreningen har avtal med nedanstående företag

Egeryds Fastighetsförvaltning	Ekonomisk förvaltning, Fastighetsskötsel
E.on	El och fjärrvärme
Telia	Kabel-TV och Bredband
Ragn-Sells	Sophantering och återvinning
Örebro Kommun	Vatten/avlopp, avfallshantering
Ute mark & miljö	Yttre skötsel
Hisscentralen Närke AB	Serviceavtal hissar
Chargenode	Elbilsladdning

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: 656604fa9a7ce3728c42fefb161178771d4b6e8f5897d69bbf32e916a3ebeebd626e10e45998bcc459ecb6f7bcd79782c0eb9c8e865d80d76025c74557181016

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Resultat
Resultatet före avsättning till Underhållsfond ger en förlust på 966 976 kr för året. Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Årsavgifter
Avgifterna höjdes under 2025 med 15%.
Årsavgifterna höjs med 3% 2026.

Reparationer
Under året har man bytt ut en vanlig tvättmaskin till en grov tvättmaskin i tvättstugan.

Underhållsplan
Föreningen har under året övergått från K2 till K3 och därmed gjort en ny uppdaterad underhållsplan, avsättningen har skett förenligt med den nya underhållsplanen, avsättning till yttre underhållsfond har i år gjorts med 209 tkr i enlighet med planen. Fonderade medel skall täcka planerat underhåll på fastigheten

Föreningen har under året utfört OVK till en kostnad av 75 tkr samt rengöring och byte av spjäll + ny OVK.

Övrigt
Föreningens samtliga lån ligger hos Nordea, ett av lånen har omförhandlats med är fortsatt hos Nordea.

Medlemsinformation	2025	2024
Medlemmar vid årets början	88	89
Under året avgående medlemmar	-9	-8
Under året tillkommande medlemmar	8	7
Medlemmar vid årets slut	87	88

Samtliga bostadsrätter var vid årets utgång upplåtna. Under året har 5 st (4) överlåtelse skett.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på 2,5% av Pbb. Eventuell pantsättningsavgift debiteras köparen med 1% av gällande prisbasbelopp per lån.

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: 656604fa9a7ce3728c42fefb161178771d4b6e8f5897d69bbf32e916a3ebeebd626e10e45998bcc459ecb6f7bcd79782c0eb9c8e865d80d76025c74557181016

Flerårsöversikt (Tkr)	**2025**	**2024**	**2023**	**2022**
Nettoomsättning	3 738	3 299	2 840	2 746
Resultat efter finansiella poster	-967	-658	-598	-83
Soliditet (%)	71	71	71	71
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	785	684	595	582
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	9 132	9 258	9 368	9 581
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)TOA	8 673	8 793	8 902	-
Sparande per kvm (kr/kvm)	269	127	103	-
Räntekänslighet (%)	12	14	16	-
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	159	145	142	-
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	83	82	83	-

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Upplysning vid förlust

Uppkommen förlust beror på att årsavgifterna i enlighet med ekonomisk plan inte täcker avskrivningarna. Avskrivningarna motsvaras inte av utbetalningar, varför underskottet inte påverkar föreningens förmåga att finansiera framtida ekonomiska åtaganden på medellång sikt.

Förlusten har ökat under 2025 till följd av K3-övergången. Styrelsen beslutar att höja årsavgifterna med 3% fr.o.m. 2026-01-01 och bedömer kassaflödet som tillräckligt.

Förändringar i eget kapital

	Medlems-insatser	**Fond för yttre underhåll**	**Balanserat resultat**	**Årets resultat**	**Totalt**
Eget kapital 2024-12-31	94 100 000	1 558 991	-2 787 723	-658 027	**92 213 241**
Balansering fg. års resultat			-658 027	658 027	**0**
Årets avs. till yttre fond		209 000	-209 000		**0**
Årets disp. ur yttre fond		-186 180	186 180		**0**
Årets resultat				-966 976	**-966 976**
Eget kapital 2025-12-31	**94 100 000**	**1 581 811**	**-3 468 570**	**-966 976**	**91 246 265**

* Medlemsinsatser = Insatskapital + Upplåtelseavgifter

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: 656604fa9a7ce3728c42fefb161178771d4b6e8f5897d69bbf32e916a3ebeebd626e10e45998bcc459ecb6f7bcd79782c0eb9c8e865d80d76025c74557181016

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-3 445 750
årets avsättning UH-fond	-209 000
årets uttag ur UH-fond	186 180
årets förlust	-966 976
	-4 435 546

behandlas så att	
i ny räkning överföres	-4 435 546
	-4 435 546

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: 656604fa9a7ce3728c42fefb161178771d4b6e8f5897d69bbf32e916a3ebeebd626e10e45998bcc459ecb6f7bcd79782c0eb9c8e865d80d76025c74557181016

Resultaträkning

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 737 502	3 298 956
Övriga rörelseintäkter	3	1 065	720
Summa rörelseintäkter		**3 738 567**	**3 299 676**
Rörelsekostnader			
Drift- och Fastighetskostnader	4	-1 693 530	-1 652 635
Övriga externa kostnader	5	-64 215	-49 068
Personalkostnader och arvoden	6	-77 275	-77 008
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-1 901 118	-1 044 354
Summa rörelsekostnader		**-3 736 138**	**-2 823 065**
Rörelseresultat		**2 428**	**476 611**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		699	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-970 104	-1 134 638
Summa finansiella poster		**-969 405**	**-1 134 638**
Resultat efter finansiella poster		**-966 976**	**-658 027**
Årets resultat		**-966 976**	**-658 027**

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: 656604fa9a7ce3728c42fefb161178771d4b6e8f5897d69bbf32e916a3ebeebd626e10e45998bcc459ecb6f7bcd79782c0eb9c8e865d80d76025c74557181016

Balansräkning

	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	125 804 478	127 705 596
Summa materiella anläggningstillgångar		**125 804 478**	**127 705 596**
Summa anläggningstillgångar		**125 804 478**	**127 705 596**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		26 285	0
Avgifts- och hyresfordringar		0	48 251
Övriga fordringar	8	17 660	7 244
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	143 792	139 516
Summa kortfristiga fordringar		**187 737**	**195 012**
Kassa och bank			
Kassa och bank	10	2 195 160	1 633 649
Summa kassa och bank		**2 195 160**	**1 633 649**
Summa omsättningstillgångar		**2 382 897**	**1 828 661**
SUMMA TILLGÅNGAR		**128 187 375**	**129 534 256**

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: 656604fa9a7ce3728c42fefb161178771d4b6e8f5897d69bbf32e916a3ebeebd626e10e45998bcc459ecb6f7bcd79782c0eb9c8e865d80d76025c74557181016

Balansräkning

	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		94 100 000	94 100 000
Fond för yttre underhåll		1 581 811	1 558 991
Summa bundet eget kapital		**95 681 811**	**95 658 991**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 468 570	-2 787 722
Årets resultat		-966 976	-658 027
Summa fritt eget kapital		**-4 435 546**	**-3 445 750**
Summa eget kapital		**91 246 265**	**92 213 241**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	23 842 347	23 276 013
Summa långfristiga skulder		**23 842 347**	**23 276 013**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11, 12	12 254 850	13 321 435
Förskott från kunder		5 460	-425
Leverantörsskulder		215 655	171 966
Aktuella skatteskulder		33 460	29 780
Övriga skulder		5 028	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	584 310	522 246
Summa kortfristiga skulder		**13 098 763**	**14 045 002**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**128 187 375**	**129 534 256**

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: 656604fa9a7ce3728c42fefb161178771d4b6e8f5897d69bbf32e916a3ebeebd626e10e45998bcc459ecb6f7bcd79782c0eb9c8e865d80d76025c74557181016

Kassaflödesanalys

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-966 976	-658 027
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 901 118	1 044 354
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		**934 142**	**386 327**
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		7 275	-56 454
Förändring av kortfristiga skulder		120 345	-104 283
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**1 061 762**	**225 590**
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**0**	**0**
Finansieringsverksamheten			
Amorteringar		-500 251	-437 925
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**-500 251**	**-437 925**
Årets kassaflöde		**561 511**	**-212 335**
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		1 633 649	1 845 984
Likvida medel vid årets slut		**2 195 160**	**1 633 649**

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: 656604fa9a7ce3728c42fefb161178771d4b6e8f5897d69bbf32e916a3ebeebd626e10e45998bcc459ecb6f7bcd79782c0eb9c8e865d80d76025c74557181016

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar
Årsredovisningen har för första gången upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Årsredovisningen har tidigare upprättats enligt förenklingsregelverket K2 men fr.o.m. 2025-01-01 upprättas den enligt huvudregelverket, K3. Övergången har gjorts enligt föreskrifterna i K3:s kapitel 35. Föreningen är ett mindre företag och har nyttjat möjligheten att inte räkna om jämförelsetalen för K3:s principer. Jämförelsetalen överensstämmer därför med de uppgifter som presenterades i föregående års årsredovisning. Olika redovisningsprinciper har alltså tillämpats för de år som presenterats i årsredovisningen och det finns därmed brister i jämförbarhet mellan åren

Intäktsredovisning
Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp) för den period de avser.

Fond för yttre underhåll
Avsättning till fond för yttre underhåll sker i enlighet med den underhållsplan som upprättats.

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

Byggnader 1,53%
Inventarier 10%

För byggnaden tillämpas viktad avskrivning, baserad på komponenternas värde enligt en modell.

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

Fordringar
Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Övrigt
Eget kapital
Årets avsättning och ianspråktagande av underhållsfonden redovisas som omföring i Eget kapital samma år.

Omsättningstillgångar
Kortfristiga placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärde och nettoförsäljningsvärde.

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

Nyckeltalsdefinitioner

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: 656604fa9a7ce3728c42fefb161178771d4b6e8f5897d69bbf32e916a3ebeebd626e10e45998bcc459ecb6f7bcd79782c0eb9c8e865d80d76025c74557181016

Nettoomsättning
Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

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

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

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)
Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)
Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)
Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)
Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)
Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter
Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: 656604fa9a7ce3728c42fefb161178771d4b6e8f5897d69bbf32e916a3ebeebd626e10e45998bcc459ecb6f7bcd79782c0eb9c8e865d80d76025c74557181016

Not 2 Nettoomsättning

	2025	2024
Hyresint garage/p-platser	321 865	283 833
Årsavgifter bostäder	3 101 817	2 705 190
Hyresintäkter lokaler momspl	280 448	262 213
Hyresintäkt antennplats (Hi3G)	47 114	46 384
Andrahandsavgift	1 470	1 336
Intäktskorrigeringar	-15 275	0
Öres- och kronutjämning	63	0
	3 737 502	**3 298 956**

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025	2024
Övriga ersättningar, bidrag och intäkter	1 065	720
	1 065	**720**

Not 4 Driftskostnader

	2025	2024
Fastighetsskötsel utöver avtal	57 855	33 313
Hissbesiktning	17 362	6 455
Serviceavtal	11 392	24 265
Snöröjning och sandning	22 277	50 056
Rep bostäder	2 529	57 369
Rep gemensamma utr	25 608	76 553
Rep hiss	5 654	31 030
Fastighetsel	107 499	98 131
Fjärrvärme	364 224	353 557
Vatten	188 759	150 846
Sophämtning	107 359	107 183
Fastighetsförsäkringar	41 858	39 679
Fastighetsavgift/skatt	18 570	14 890
Grundavtal	212 972	201 878
Övriga förvaltningskostnader	55 492	45 712
Datakommunikation	210 446	208 653
Underh gemensamma utr	186 180	141 525
Fast telefoni	3 185	2 383
Rep Lokaler	11 769	0
Jourutryckning	2 958	9 158
Städkostnad utöver avtal	9 469	0
Trädgårdsskötsel	29 104	0
Föreningskostnader	1 009	0
	1 693 530	**1 652 636**

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: 656604fa9a7ce3728c42fefb161178771d4b6e8f5897d69bbf32e916a3ebeebd626e10e45998bcc459ecb6f7bcd79782c0eb9c8e865d80d76025c74557181016

Not 5 Övriga externa kostnader

	2025	2024
Kreditupplysning	1 800	2 244
Ersättningar till revisor	19 375	24 000
Bankkostnader	4 860	4 635
Övriga externa tjänster	6 295	5 478
Förbrukningsinventarier	28 267	12 335
Inkasso/betalningsföreläggande	3 618	375
	64 215	**49 067**

Not 6 Anställda och personalkostnader

	2025	2024
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	58 800	58 500
	58 800	**58 500**
Sociala kostnader		
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	18 475	18 508
	18 475	**18 508**
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	**77 275**	**77 008**

Not 7 Byggnader, mark och markanläggningar

	2025	2024
Ingående anskaffningsvärden	136 101 740	136 101 740
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**136 101 740**	**136 101 740**
Ingående avskrivningar	-8 396 144	-7 351 793
Årets avskrivningar	-1 872 830	-1 016 517
Årets avskrivning markanläggning	-28 288	-27 834
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-10 297 262**	**-8 396 144**
Utgående redovisat värde	**125 804 478**	**127 705 596**
Taxeringsvärden byggnader	92 556 000	85 213 000
Taxeringsvärden mark	26 301 000	26 276 000
	118 857 000	**111 489 000**
Bokfört värde byggnader	112 183 480	114 084 598
Bokfört värde mark	13 621 000	13 621 000
	125 804 480	**127 705 598**

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: 656604fa9a7ce3728c42fefb161178771d4b6e8f5897d69bbf32e916a3ebeebd626e10e45998bcc459ecb6f7bcd79782c0eb9c8e865d80d76025c74557181016

Not 8 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	827	854
Momsfordran	13 893	5 089
Övriga kortfristiga fordringar	2 940	1 301
	17 660	**7 244**

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetald datakommunikation	51 973	51 708
Förutbetald Fastighetsförsäkring	36 465	34 565
Förutbetald förvaltningskostnad	55 354	53 243
	143 792	**139 516**

Not 10 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Likvida medel		
Banktillgodohavanden	2 195 160	1 633 649
	2 195 160	**1 633 649**

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Långivare	**Räntesats %**	**Räntan är bunden t.o.m.**	**Lånebelopp 2025-12-31**	**Lånebelopp 2024-12-31**
Nordea, 397583 83019	2,63	2026-11-18	11 904 850	12 054 850
Nordea, 397889 49371	2,86	2028-11-15	12 822 347	13 022 347
Nordea, 397583 82950	2,70	2027-11-17	11 370 000	11 520 000
			36 097 197	**36 597 197**
Amorteringar enligt avtal			500 251	438 176

Rörliga lån och lån som förfaller till betalning inom 12 månader räknas som kortfristiga.
Under förutsättning att amorteringsplanen ligger kvar och att lån som förfaller sätts om beräknas den totala skulden om 5 år uppgå till 33 597 197 kr.
Kortfristig skuld 12 254 850 kr
Långfristig skuld 23 842 347 kr

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: 656604fa9a7ce3728c42fefb161178771d4b6e8f5897d69bbf32e916a3ebeebd626e10e45998bcc459ecb6f7bcd79782c0eb9c8e865d80d76025c74557181016

Not 12 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Företagsinteckning	67 500 000	67 500 000
	67 500 000	**67 500 000**

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna löner	53 700	53 700
Upplupna lagstadgade sociala och andra avgifter	17 000	17 000
Upplupna räntekostnader	118 390	117 418
Förutbetalda intäkter	291 676	231 929
Upplupen hyresintäkt	47 549	47 114
Upplupen värme	43 884	46 087
Upplupen elkostnad	12 111	8 998
	584 310	**522 246**

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: 656604fa9a7ce3728c42fefb161178771d4b6e8f5897d69bbf32e916a3ebeebd626e10e45998bcc459ecb6f7bcd79782c0eb9c8e865d80d76025c74557181016

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-04-01

Örebro, Det datum som framgår av våra digitala underskrifter

Lennart Andersson
Ordförande

Pernilla Salomonsson
Sekreterare

Jonas Gustafsson
Ekonomiansvarig

Arnold Schanzer-Larsen
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats

Åsa Axell
Revisor
BoRevision AB

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: 656604fa9a7ce3728c42fefb161178771d4b6e8f5897d69bbf32e916a3ebeebd626e10e45998bcc459ecb6f7bcd79782c0eb9c8e865d80d76025c74557181016

Signaturcertifikat

Dokumentnamn:
Årsredovisning Brf Åbrodden 250101-251231

Unikt dokument-id:
af15384a-7887-42fd-8efd-838390a9c567

Dokumentets fingeravtryck:
656604fa9a7ce3728c42fefb161178771d4b6e8f5897d69bbf32e916a3ebeebd626e10e45998bcc45
9ecb6f7bcd79782c0eb9c8e865d80d76025c74557181016

Undertecknare

Jonas Gustafsson
Brf Åbrodden

E-post: joonas84@gmail.com
Enhet: Safari 26.3 on iPhone iOS 18.7 (smartphone)
IP nummer: 81.233.190.38

Betrodd tidsstämpel:
2026-04-07 15:41:36 UTC

Arnold Schanzer Larsen
Brf Åbrodden

E-post: arnold.schanzer-larsen@kommuninvest.se
Enhet: Chrome 146.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (desktop)
IP nummer: 91.192.254.197

Betrodd tidsstämpel:
2026-04-07 16:24:45 UTC

Pernilla Salomonsson
Brf Åbrodden

E-post: pernilla.salomonsson72@gmail.com
Enhet: Chrome 147.0.7727.47 on iPhone iOS 26.3.1 (smartphone)
IP nummer: 78.73.139.72

Verifierad med BankID: PERNILLA SALOMONSSON (19721121****)

Betrodd tidsstämpel:
2026-04-10 14:12:47 UTC

Lennart Andersson
Brf Åbrodden

E-post: ordf.brfabrodden@gmail.com
Enhet: Firefox 149.0 on Unknown Windows 10.0 (desktop)
IP nummer: 217.208.180.248

Betrodd tidsstämpel:
2026-04-13 16:48:22 UTC

GetAccept

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Certifikatet tillhandahåller alla signaturer och aktivitetsdata kopplat till detta dokument.

Undertecknare

Åsa Axell
Revisor
BoRevision

E-post: asa.axell@borevision.se
Enhet: Edge 147.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (desktop)
IP nummer: 188.149.247.151

Betrodd tidsstämpel:
2026-04-15 08:37:33 UTC

Detta dokument slutfördes av alla parter:

2026-04-15 08:37:33 UTC

GetAccept

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Certifikatet tillhandahåller alla signaturer och aktivitetsdata kopplat till detta dokument.

BoRevision

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Åbrodden, org.nr. 769627-2058

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Åbrodden för räkenskapsåret 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

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 den 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. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Penneo dokumentnyckel: L4C8Q-47V0C-3DR77-CE9BJ-IW6AQ-BF7D4

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

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

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet 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.

Örebro

Digitalt signerad av

Åsa Axell
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Penneo dokumentnyckel: L4C8Q-47V0C-3DR77-CE9BJ-IW6AQ-BF7D4

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."

Åsa Katarina Cronvall Axell
Revisor
Serienummer: 43faa1c38bed63[…]7415c5725ae6c
IP: 188.149.xxx.xxx
2026-04-15 08:37:19 UTC



Penneo dokumentnyckel: L4C8Q-47V0C-3DR77-CE9BJ-IW6AQ-BF7D4

Detta dokument är undertecknat digitalt via **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 valideringsverktyg för digitala signaturer.