

# Årsredovisning 2025

Brf Axberget

769608-9635



 **nabo**

# Välkommen till årsredovisningen för Brf Axberget

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. 5
Flerårsöversikt .....	s. 5
Upplysning vid förlust .....	s. 5
Förändringar i eget kapital .....	s. 6
Resultatdisposition .....	s. 6
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 8</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 11</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 19</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 Stockholm.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2002-11-11. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades och nuvarande stadgar registrerades 2017-11-08 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

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

### Moms

Föreningen är momsregistrerad.

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Låsstocken 1	2002	Stockholm
Sifferlåset 1	2002	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt. Tomträttsavtalet sträcker sig till 2027-12-31.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Gjensidige Forsikring Asa NO SV Fil

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1959.

Föreningen har 10 hyreslägenheter och 131 bostadsrätter om totalt 9 451 kvm och 3 lokaler om 324 kvm. Byggnadernas totalyta är 10 820 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Emil Kennerberg	Ordförande
Johan Davidsson	Styrelseledamot
Marcus Besso	Styrelseledamot
Rebecka Kalaja	Styrelseledamot
Åsa Katarina Rohdin	Suppleant
Danuta Kluza	Suppleant

### Valberedning

Titus Fridell och Gunnar Nordin

## Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

## Revisorer

Per Engzell co Engzells Revisionsbyrå AB Revisor

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-21.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2050. Underhållsplanen uppdaterades 2020.

## Utförda historiska underhåll

- 2013** ● Isolering vind  
Ventilationsfläktar
- 2014** ● Installation av kodlås
- 2016** ● Renovering av balkonger Axbergsgränd 21-31
- 2017** ● Installerat två nya stolpar med utebelysning och nya armaturer med ledbelysning över garagen.
- 2018** ● Renovering av balkonger, Axbergsgränd 3 - 19  
Byte till led-belysning i stolpar och över portar  
Relining av avloppsrören under källargolven i fastigheten Sifferlåset 1
- 2019** ● Statusbesiktning tak  
Byte av vitvaror tvättstuga  
Renovering av stödmur vid parkeringsplatser
- 2020** ● Byte av dörrar till tvättstugorna  
Installation av temperatursensorer i lägenheter för effektivare fjärrvärmestyrning  
Statusbesiktning av fasader, upprättande av underhållsplan
- 2021** ● Energideklaration och SBA-dokumentation  
Installation av brandlarm i tvättstugan samt brandtätning av utrymmen i källarplan  
Byte av trädörrar till brandklassade ståldörrar i källarplan  
Upprustning av lekplatserna
- 2022** ● Renovering hyreslägenhet  
Kompletterat med extra belysning på fastigheten port 4-10  
Fasad- och fönsterrenovering port 4-10  
Linjemålat farthinder, gångbana och pilar för färdriktning  
Byte till eluttag med jordfelsbrytare på balkonger port 4-10  
Sanering av sopsugsrum

- 2022** ● Spolning avloppsstammar port 3-19
- 2023** ● Takarbeten, byte av takpannor, nyanockband och vindskivor  
Installation av 6 st laddplatser för elbilar  
Kompletterat med extra belysning på fastigheten port 21-31 & port 3-19  
Byte till eluttag med jordfelsbrytare på balkonger port 21-21 & port 3-19  
Lekplatsbesiktning  
Fasad- och fönsterrenovering port 21-21 & port 3-19  
Nya grillar  
Byte till led belysning i trapphus
- 2024** ● Radonmätning
- 2025** ● Påbörjat relining/byte av samlingsledningar i port 13-15  
OVK - besiktning

#### Planerade underhåll

- 2026** ● Relining av dagvatten- och avloppsstammar i källargolvet. Port 3-31  
Rensning av ventilationskanaler (Vid behov)

#### Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Nabo AB
Snöröjning	Furlunds Mark & Trädgård
Teknisk förvaltning och trädgård	Jensen Drift o Underhåll
Trappstädning	Söder om söder

#### Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Sopsug i Rågsved samfällighetsförening, med en andel på 3.33%.

Samfälligheten förvaltar sopsugen i Rågsved.

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

##### Ekonomi

Med de åtgärder styrelsen har vidtagit för att sänka föreningens kostnader samt de höjda avgifterna har nu resulterat i att vår förening har en god ekonomi. Detta innebär att vi kan låta avgiften ligga oförändrad för 2026! Sedan är planen att höja med 1% per år framöver från 2027.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-01-01 med 7%.

##### Förändringar i avtal

Vi har tecknat nytt avtal med Telenor gällande föreningens bredband. Tidigare har varje lägenhetsinnehavare betalat 165 SEK/mån för 250/250 Mbit/s. Från och med januari 2026 blev priset istället 79

SEK/mån (en besparing på 1 032 kronor per år för varje lägenhet) och hastigheten kommer under våren att uppgraderas till 500/500 Mbit/s.

##### Övriga uppgifter

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 161 st. Tillkommande medlemmar under året var 20 och avgående medlemmar under året var 19. Vid räkenskapsårets slut fanns det 162 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 15 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	10 523 165	9 722 576	8 202 396	7 921 192
Resultat efter fin. poster	-449 747	-1 483 917	-2 376 137	-973 440
Soliditet (%)	54	54	54	64
Yttre fond	4 507 832	4 054 537	3 713 978	3 272 021
Taxeringsvärde	199 221 000	190 444 000	190 444 000	190 444 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	984	931	778	736
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	81,1	82,9	81,9	80,4
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	6 175	6 253	6 074	4 077
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	4 985	5 013	4 870	3 268
Sparande / kvm totalyta, kr	255	90	12	132
Elkostnad / kvm totalyta, kr	25	30	37	24
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	174	175	169	152
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	58	52	44	35
Energikostnad / kvm totalyta, kr	256	257	250	211
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,16	4,17	3,05	1,42
Räntekänslighet (%)	6,27	6,72	7,81	5,54

**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.

## Upplysning vid förlust

Föreningens resultat för räkenskapsåret 2025 uppgår till -449 747 kr. Förlusten förklaras i sin helhet av att räntekostnaderna på föreningens fastighetslån (1 710 411 kr) överstiger rörelseresultatet, som är positivt och uppgår till +1 256 816 kr. Den löpande verksamheten bär således sina egna kostnader.

Förlusten är väsentligt lägre än föregående år (-1 483 917 kr) och föreningens kassaflöde är positivt med likvida medel om 3 615 492 kr vid årets slut. Styrelsen bedömer att föreningen har god förmåga att möta sina framtida ekonomiska åtaganden. Från 2027 planeras årliga avgiftshöjningar om 1 % för att säkerställa föreningens långsiktiga ekonomi.

## Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	54 914 328	-	-	54 914 328
Upplåtelseavgifter	19 387 523	-	-	19 387 523
Fond, yttre underhåll	4 054 537	-	453 295	4 507 832
Balanserat resultat	-10 710 616	-1 483 917	-453 295	-12 647 828
Årets resultat	-1 483 917	1 483 917	-449 747	-449 747
<b>Eget kapital</b>	<b>66 161 855</b>	<b>0</b>	<b>-449 747</b>	<b>65 712 108</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-12 647 828
Årets resultat	-449 747
<b>Totalt</b>	<b>-13 097 575</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	597 663
Att från yttre fond i anspråk ta	-131 340
Balanseras i ny räkning	-13 563 898
	<b>-13 097 575</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	10 523 165	9 722 576
Övriga rörelseintäkter	3	79 676	20 120
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>10 602 841</b>	<b>9 742 696</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-5 701 697	-5 906 872
Övriga externa kostnader	9	-446 232	-412 185
Personalkostnader	10	-351 480	-340 648
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 846 616	-2 336 063
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-9 346 025</b>	<b>-8 995 769</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>1 256 816</b>	<b>746 927</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		3 848	1 006
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 710 411	-2 231 850
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 706 563</b>	<b>-2 230 844</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-449 747</b>	<b>-1 483 917</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-449 747</b>	<b>-1 483 917</b>

# Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	12, 19	116 686 844	119 498 768
Maskiner och inventarier	13	130 069	164 761
Pågående projekt	14	1 594 341	58 389
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>118 411 254</b>	<b>119 721 917</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>118 411 254</b>	<b>119 721 917</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		65 338	90 917
Övriga fordringar	15	16 057	15 826
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	312 112	358 824
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>393 507</b>	<b>465 567</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		3 615 492	2 521 097
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>3 615 492</b>	<b>2 521 097</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>4 008 999</b>	<b>2 986 664</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>122 420 252</b>	<b>122 708 581</b>

# Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		74 301 851	74 301 851
Fond för yttre underhåll		4 507 832	4 054 537
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>78 809 683</b>	<b>78 356 388</b>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Balanserat resultat		-12 647 828	-10 710 616
Årets resultat		-449 747	-1 483 917
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>-13 097 575</b>	<b>-12 194 533</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>65 712 108</b>	<b>66 161 855</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	17 895 000	10 285 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>17 895 000</b>	<b>10 285 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	36 045 000	43 955 000
Leverantörsskulder		1 198 486	601 214
Skatteskulder		31 332	18 772
Övriga kortfristiga skulder		91 767	94 806
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	1 446 559	1 591 934
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>38 813 144</b>	<b>46 261 726</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>122 420 252</b>	<b>122 708 581</b>

## Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>1 256 816</b>	<b>746 927</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	2 846 616	2 336 063
	<b>4 103 432</b>	<b>3 082 990</b>
Erhållen ränta	3 848	1 006
Erlagd ränta	-1 808 448	-2 247 161
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>2 298 832</b>	<b>836 835</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	72 060	524 486
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	559 455	-1 532 477
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>2 930 348</b>	<b>-171 156</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-1 535 952	-703 407
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-1 535 952</b>	<b>-703 407</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Upptagna lån	0	1 750 000
Amortering av lån	-300 000	-200 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-300 000</b>	<b>1 550 000</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>1 094 395</b>	<b>675 437</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>2 521 097</b>	<b>1 845 659</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>3 615 492</b>	<b>2 521 097</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Axberget är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) 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:

Stomme och grund	1,07 %
Yttertak	2,85 %
Dörrar & portar	2,85 %
Byggnad	4,27 - 8,54 %
Ventilation	3,88 %
Stamledningar Värme	2,85 %
El	4,27 %
Fasader	2,00 %
Maskiner och inventarier	10,00 %

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

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

#### 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	8 343 852	7 798 368
Hysesintäkter, bostäder	962 496	940 500
Hysesintäkter, lokaler	218 472	215 588
Hysesintäkter, p-platser	621 434	418 966
Kabel-TV/Bredband	273 240	284 700
Övriga intäkter	103 671	39 410
Värme	0	25 044
<b>Summa</b>	<b>10 523 165</b>	<b>9 722 576</b>

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Öres- och kronutjämning	-4	-4
Försäkringsersättning	10 968	0
Ersättn.fr.försäkr.bolag	48 588	0
Övriga rörelseintäkter	20 124	20 124
<b>Summa</b>	<b>79 676</b>	<b>20 120</b>

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	131 662	123 659
Städning	181 462	164 654
Besiktning och service	21 382	57 576
Trädgårdsarbete	121 658	49 689
Övrigt	53 141	216 687
Snöskottning	97 698	160 691
<b>Summa</b>	<b>607 003</b>	<b>772 957</b>

## NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Bostäder	28 624	22 156
Tvättstuga	39 698	33 463
Trapphus/port/entr	4 295	0
Källarutrymmen	2 990	0
Soprum/miljöanläggning	2 273	5 640
Dörrar och lås/porttele	55 685	25 551
Övriga gemensamma utrymmen	7 501	0
VA	9 589	20 363
Värme	17 745	11 073
Ventilation	37 139	0
El	6 903	19 006
Kabel-tv/bredband	2 583	0
Gård/markytor	0	24 453
Garage och p-platser	15 241	5 126
Försäkringsärende/vattenskada	17 768	109 197
<b>Summa</b>	<b>248 034</b>	<b>276 028</b>

## NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
VA	33 356	0
Ventilation	227 975	59 912
El	46 514	0
Tak	0	58 125
Fasader	55 649	0
<b>Summa</b>	<b>363 494</b>	<b>118 037</b>

## NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	266 612	325 136
Uppvärmning	1 877 385	1 892 247
Vatten	628 342	561 479
Sophämtning	358 750	401 003
<b>Summa</b>	<b>3 131 089</b>	<b>3 179 865</b>

#### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	192 999	242 080
Tomträttsavgälder	432 100	432 100
Kabel-TV	84 960	264 000
Bredband	340 724	335 536
Fastighetsskatt	301 294	286 270
<b>Summa</b>	<b>1 352 077</b>	<b>1 559 986</b>

#### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Övriga förvaltningskostnader	141 957	111 698
Juridiska kostnader	67 463	67 994
Revisionsarvoden	23 750	22 125
Ekonomisk förvaltning	213 062	210 369
<b>Summa</b>	<b>446 232</b>	<b>412 185</b>

#### NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	267 734	260 047
Sociala avgifter	83 746	80 601
<b>Summa</b>	<b>351 480</b>	<b>340 648</b>

#### NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 710 410	2 231 850
Övriga räntekostnader	1	0
<b>Summa</b>	<b>1 710 411</b>	<b>2 231 850</b>

## NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
<b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	143 132 687	115 041 048
Årets inköp	0	28 091 639
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>143 132 687</b>	<b>143 132 687</b>
<b>Ackumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-23 633 919	-21 337 862
Årets avskrivning	-2 811 924	-2 296 057
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-26 445 843</b>	<b>-23 633 919</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>116 686 844</b>	<b>119 498 768</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	128 814 000	109 878 000
Taxeringsvärde mark	70 407 000	80 566 000
<b>Summa</b>	<b>199 221 000</b>	<b>190 444 000</b>

## NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
<b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	828 520	722 871
Årets inköp	0	105 649
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>828 520</b>	<b>828 520</b>
<b>Ackumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-663 759	-623 753
Årets avskrivning	-34 692	-40 006
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-698 451</b>	<b>-663 759</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>130 069</b>	<b>164 761</b>

## NOT 14, PÅGÅENDE PROJEKT

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående balans	58 389	27 552 269
Årets investeringar	1 594 341	2 274 511
Omfört till Byggnad	0	-29 768 392
Kostnadsförd	-58 389	
<b>Summa pågående arbeten</b>	<b>1 594 341</b>	<b>58 389</b>

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	16 057	15 826
<b>Summa</b>	<b>16 057</b>	<b>15 826</b>

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA  
INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	34 027	29 742
Försäkringspremier	57 941	61 319
Kabel-TV	21 599	21 240
Tomträtt	108 025	108 025
Bredband	34 886	85 181
Förvaltning	55 634	53 317
<b>Summa</b>	<b>312 112</b>	<b>358 824</b>

NOT 17, SKULDER TILL  
KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Stadshypotek	2026-03-30	3,67 %	10 285 000	10 395 000
Stadshypotek	2025-03-03	3,42 %		8 415 000
Stadshypotek	2025-01-02	3,87 %		6 000 000
Stadshypotek	2026-03-30	2,59 %	1 000 000	1 000 000
Stadshypotek	2026-02-13	2,62 %	9 150 000	9 150 000
Stadshypotek	2025-03-03	3,42 %		4 000 000
Stadshypotek	2025-03-12	3,42 %		2 900 000
Stadshypotek	2026-01-09	2,47 %	2 750 000	2 750 000
Stadshypotek	2025-03-03	3,42 %		1 750 000
Stadshypotek	2026-02-09	2,62 %	1 375 000	1 375 000
Stadshypotek	2025-01-02	3,87 %		2 440 000
Stadshypotek ab	2026-02-05	2,47 %	1 375 000	1 375 000
Stadshypotek	2026-03-03	2,62 %	940 000	940 000
handelsbanken	2025-01-02	3,87 %		650 000
Stadshypotek	2026-03-17	2,62 %	1 100 000	1 100 000
Stadshypotek	2026-03-03	2,62 %	3 415 000	
Stadshypotek	2027-03-30	3,03 %	8 990 000	
Stadshypotek	2026-06-01	2,64 %	4 455 000	
Stadshypotek	2027-06-01	2,67 %	4 455 000	
Stadshypotek	2027-06-01	2,62 %	4 650 000	
<b>Summa</b>			<b>53 940 000</b>	<b>54 240 000</b>
Varav kortfristig del			36 045 000	43 955 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 51 940 000 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 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA  
INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	21 188
El	15 855	28 729
Uppvärmning	242 814	253 690
Utgiftsräntor	187 230	285 267
Vatten	102 953	113 999
Förutbetalda avgifter/hyror	874 207	866 561
Beräknat revisionsarvode	23 500	22 500
<b>Summa</b>	<b>1 446 559</b>	<b>1 591 934</b>

**NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER**

Fastighetsinteckning

**2025-12-31**

85 923 000

**2024-12-31**

85 923 000

## Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-15.

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

Stockholm

---

Emil Kennerberg  
Ordförande

---

Johan Davidsson  
Styrelseledamot

---

Marcus Besso  
Styrelseledamot

---

Rebecka Kalaja  
Styrelseledamot

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

---

Per Engzell co Engzells Revisionsbyrå AB  
Revisor



# Document history

## 📄 Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

20.04.2026 14:10

**SENT BY OWNER:**

Nabo Digital signering · 15.04.2026 14:42

**DOCUMENT ID:**

HJxp6vZ63be

**ENVELOPE ID:**

Bk6TwWTh-g-HJxp6vZ63be

**DOCUMENT NAME:**

Brf Axberget, 769608-9635 - Årsredovisning 2025-12-31.  
pdf

21 pages

**SHA-512:**

7305a00574a2936e4c05a75138817d213ef6797ad4393  
47388e5b217af439a391a134455102aadf96c7876df50e  
4935ba46be2fb1b5ee4e46e0d4207713a248d

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. Marcus Besso marcus.axberget@gmail.com	 Signed Authenticated	15.04.2026 15:03 15.04.2026 15:02	eID Low	Swedish BankID IP: 84.217.116.35
2. EMIL KENNERBERG emil@kennerberg.se	 Signed Authenticated	15.04.2026 16:21 15.04.2026 16:19	eID Low	Swedish BankID IP: 158.174.186.149
3. REBECKA KALAJA HJORTH rebecka.axberget@gmail.com	 Signed Authenticated	16.04.2026 08:52 15.04.2026 15:07	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.136.234
4. JOHAN DAVIDSSON johan.axberget@gmail.com	 Signed Authenticated	17.04.2026 13:35 17.04.2026 13:34	eID Low	Swedish BankID IP: 90.130.52.240
5. Per Engzell per@engzellrevision.se	 Signed Authenticated	20.04.2026 14:10 20.04.2026 14:09	eID Low	Swedish BankID IP: 46.22.125.130

\* 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 Axberget, org.nr 769608-9635

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Axberget för år 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 för föreningen.

#### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing för mindre komplexa företag (ISA för LCE) 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 har 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*

Mitt 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 för LCE 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 för LCE 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.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Axberget för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar underskottet 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 överskott eller underskott. 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 överskott eller underskott, 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 överskott eller underskott 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 överskott eller underskott 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 överskott eller underskott har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

*Datum enligt digital signatur*

Per Engzell  
Extern revisor



# Document history

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

20.04.2026 14:11

**SENT BY OWNER:**

Nabo Digital signering · 15.04.2026 14:42

**DOCUMENT ID:**

HkaTvbT2Zx

**ENVELOPE ID:**

Sk6awZ6hbg-HkaTvbT2Zx

**DOCUMENT NAME:**

Rev.ber. Brf Axberget.pdf

2 pages

**SHA-512:**

83eae3af1461b6548e546faf01db3fdd3c4d619782cd687  
6a40832b78cca1f68abdef0ff276b1c03c1d59b7598fb4f  
4aed3d2f71b3db2c15034777772e7ac6e2

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Per Engzell	Signed	20.04.2026 14:11	eID	Swedish BankID
per@engzellrevision.se	Authenticated	20.04.2026 14:11	Low	IP: 46.22.125.130

\* 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