

**Årsredovisning**  
för  
**Bostadsrättsföreningen Engelska Parken i  
Nykvarn**

769624-5815

Räkenskapsåret

2025



Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Engelska Parken i Nykvarn 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

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2012-04-02. Föreningens nuvarande stadgar registrerades 2017-07-13. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt Inkomstskattelagen (1999:1229).

#### Fastighet

Fastigheten Nykvarn 1:505 är belägen på Hökmossvägen 2 D-G i Nykvarns kommun. Total yta uppgår till 5 393 kvm. Taxeringsvärdet är 73 358 000 kronor, varav byggnadsvärdet uppgår till 62 763 000 kronor. Föreningen äger fastigheten.

#### Lägenheter och lokaler

Fastigheten består av 4 bostadshus med 4-5 våningsplan med 42 lägenheter och 42 lägenhetsförråd. Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Byggnationen färdigställdes september 2014 och tillträde till den sista lägenheten skedde mars 2015. Total bostadsyta är 3 219,2 kvm.

På fastigheten finns en separat byggnad (röda ladan) med uppställningsplats för cyklar, 29 förråd samt ett sammanträdesrum. Tre förråd används av föreningen och övriga förråd hyrs ut.

Föreningen disponerar dessutom 49 parkeringsplatser med elstolpar, varav nio platser är försedda med laddstolpe för elbilar. Två platser är markerade som gästparkeringar enligt särskilda regler. Två platser är reserverade för hemtjänst och sjukvård och en plats är reserverad som flisupplag för halkbekämpning. Resterande platser hyrs ut till föreningens medlemmar.

#### Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Bostadsrätternas medlemsförsäkring. Kollektivt Bostadsrättstillägg ingår för alla medlemmar.

#### Underhållsplan

Föreningens underhållsplan sträcker sig till 2049-01-01.

#### Förvaltning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen av minst två ledamöter i förening. Den ekonomiska förvaltningen sköts av Ekonomisk Förvaltning I Nykvarn AB.

-Basta Park AB fick uppdraget under vår/höst -2025 att svara för skötseln av våra grönytor, ansning/klippning av häckar, samt viss ogrärensning. Vattning av växter i trädgårdsland ingår ej i

Basta's uppdrag. Basta Park AB har fått nytt förtroende att under 2026 fortsätta skötseln för växtperioden 2026.

Intresset från besökare samt från våra egna boende är stort, att vi har en vacker växtlighet i vår trädgård. Några få medlemmar engagerar sig i planteringar och växter och vattning.

- BST Brandskydd.

Besiktar och funktionsprovar våra brandventilatorer och centralutrustning.

- Pima AB fortsätter även under 2025 med trappstädning 1ggr /vecka, samt städning båda våningarna i röda ladan, källaren Hus F, samt fönsterputs 1ggr per år.

Pima AB har fått fortsatt förtroende att sköta lokalvård/städning under 2026

- PW-Hiss AB underhåller och servar våra 4 hissar vid 4 tillfällen per år. Pw-Hiss har åtgärdat felanmälningar från Brf 2025. PW-Hiss har fått fortsatt förtroende för 2026.

Kiwa AB utför lagstadgad besiktning 1ggr/år.

- Snöröjning och halkbekämpning ombesörjes av PJT Allservice i Nykvarn under vinterperioden 2025/26.

- Föreningens sophantering är sammanslagen med Brf Tenoren. Nykvarns Kommun är huvudman för sophämtning. Telge återvinning hämtar våra sopor för vidare transport till Tvetaverket

- Fortum AB, är elleverantör till Brf. Nätleverantör är som tidigare, Telge Nät.

- Fjärrvärme levereras av Telge Nät.

- Veckovis rondering i fastigheten för kontroll av fläktar, fylla upp vattenlås, upptäckt av skador /vattenläckor, eller annat som måste åtgärdas har utförts av styrelsens medlemmar under året.

Föreningsfrågor och mötenOrdinarie årsstämma genomfördes i lokalen Qulturum Sländan, Centrumvägen 26 i Nykvarn.

Tisdagen den 29 april 2025, kl 18.30

Styrelsens sammansättning efter konstituering blev:

Lennart Andersson	Ordförande
Thomas Andersson	Ledamot
Einar Axelsson	Ledamot
Sebastian Ahlgren	Suppleant
Jan Edeskog	Suppleant

Till revisor valdes Ann-Marlene Jonsson.

Till valberedning utsågs:

- Rolf Nilsson
- Frank Tomaselli

Styrelsen har under året haft 9 st protokollförda möten samt några arbetsmöten. Månadsmeddelande har skickats ut till medlemmarna vid 9 tillfällen, samt flera aktuella meddelanden. Samtliga informationsbrev / meddelande skickat till medlemmarnas respektive mailadress, samt är också utlagda på föreningens hemsida, [www.brfengelskaparken.se](http://www.brfengelskaparken.se)

Boende som ej har mailadress får information via sin brevlåda. De som under året bytt mailadress uppmanas att kontakta styrelsen för ny adress.

Föreningen har sitt säte i Nykvarn.

### ***Väsentliga händelser under räkenskapsåret***

OVK. Obligatorisk ventilationskontroll. Slutbesiktning och åtgärdande av anmärkningar har godkänts av alla lägenheter. Kvarstående finns dock att spjällenheter ska bytas ut i lägenhet F1401.

Två st vattenläckor inträffade i ledningschaktet hus D och E samtidigt i feb månad. Eftersom detta hänt ett flertal gånger så beslutade styrelsen att bygga om alla kopplingar för varmt och kallt vatten till sk. klämkopplingar. Ingen läcka har upptäckts sedan dess. Klämkopplingar är mycket tätsäkra. Inga läckor har upptäckts i hus F och G .

En timerkrets till gårdsbelysningen slutade fungera och under tiden en ny timer installerades fick styrelsemedlemmar tända och släcka manuellt.

Utbyte av nödsändarna för tvåvägskommunikation till 5G har gjorts under våren i våra 4 hissar, orsakat av att 3G-nätet släcks ner under 2026.

Förebyggande avloppsspölning enl tidigare beslut har utförts i Hus E. Nästa som står på tur är Hus D under 2026.

Föreningens 2 gästparkeringar har p-tiden väsentlig ändrats från 48 timmars parkeringstid till 6 timmar med p-skiva. De nya p-reglerna började gälla fr.o.m. den 1 februari -25. Utfallet har blivit att det nästan alltid finns plats att tillgå. Nattparkeringar förekommer mycket sällan.

Efter vinterns slut sopades halkflis upp från rännदार och kantstenar från vägen runt våra hus av föreningens medlemmar. Därefter sopades allt upp med maskin av Robert Lindius.

Årlig service av värmepump, byta filter i alla ventilationsanläggningar (3 st) utfördes under våren. Utbyte av förslitningsdetaljer ska göras under våren 2026 Styrelsen har erhållit offert på utbyte.

Städ- och trivseldagar har utförts av medlemmarna vid 2 tillfällen, vår och höst. Över 30 personer har varit närvarade vid båda dagarna, och det verkar öka varje gång. Föreningen avslutar alltid med att servera kaffe med fikabröd. Alla föreningens medlemmar var välkomna och sammankomsterna är mycket uppskattade.

Årsmötet beslutade att byta ut det nuvarande låssystemet till ett modernare system med betydligt flera möjligheter att t.ex tillåta att entrédörrar bara kan öppna vissa tider. Systemet med portkod är av äldre generation och kommer lätt i felaktiga händer. Inget datum för byte är bestämt och styrelsen arbetar vidare med ärendet.

Styrelsen godkände byggnation av altanräcke till uteplats D1003. Byggnationen föranledde inget bygglov från kommunen då den byggs enl. gällande norm utan bygglov.

Besvär med dag/nattbelysning i trapphuset HusF har föranlett att flytta sensor en trappa upp för att få dagsljuset att känna av när belysningen ska brytas, resp tändas. Orsaken var växtlighet som hindrade ljusinsläpp.

En bevattningsgrupp med 4 personer för vattning av våra växter startades upp under våren. Det har fallit mycket väl ut och inga växter har torkat bort.

Styrelsen godkände höjd limit för vår ekonomiska förvaltare Efin ab Anders Uby, orsakat av att förenkla stora utbetalningar. Godkänt av Swedbank.

Gångbryggan till Röda Ladan laserades under hösten av medlemmar.

Ett cykelställ utanför hus F har stulit från oss. Vi har inte återfunnit det i ån eller vegetationen så det får anses borta.

En besvärlig avloppsläcka upptäcktes i lägenhet F1001. Ocab och försäkringsbolag kontaktades för besiktning och anvisning av åtgärder. Beg Bygg AB i Södertälje fick uppdraget att hitta läckan. Det som orsakat läckan var ett stopp i huvudledningen av något som fastnat, vad vi inte vet inte. Spolbilen lyckades att rensa bort proppen. En yta på c:a 5 kvm fick bytas ut i källarens tak som blev fuktskadat. Arbetet slutfördes och godkändes av Ocab AB. Kostnaden uppgick ej till vår egen självrisk som är ett basbelopp 58 800kr, i stället betalades det med egna medel.

BST Brand AB bytte ut samtliga gastreetdämpare till 4 st brandventilatorer, samt byta av batterier i centralutrustning.

Budgetarbetet påbörjades under november månad. Efter genomgång av föreningens samtliga intäktsoch utgiftskonton klubbade styrelsen för en liten höjning av medlemsavgiften med 5% för 2026. Mycket beroende på kostnader som står helt utanför föreningens egen kontroll.

Ett av föreningens lån har villkorsändrats under november -25 till ett nytt 4-årigt lån. Räntesatsen blev 2,87%. I samband med villkorsändringen gjordes också en engångsinbetalning om 1,5 milj. till samma lån. En betydande sänkning av räntan sker samtidigt på det lånet

SBA, Systematisk brandskyddskontroll har utförts i egen regi. I övrigt följer styrelsen underhållsplanen om vilka åtgärder som årligen ska utföras.

Som vanligt kom en julgran upp till första advent och har lyst upp i mörkret med sina ljus.

## **Medlemsinformation**

Fyra lägenheter har överlåtits.

Åtta medlemmar har lämnat föreningen och sju medlemmar har tillkommit.

Antalet medlemmar uppgick vid årets början till 63 personer och vid årets slut till 62 personer.

<b>Flerårsöversikt</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Nettoomsättning (tkr)	2 830	2 784	2 614	2 335
Resultat efter finansiella poster	91	198	81	122
Soliditet (%)	70,2	69,1	68,9	68,8
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	783	768	715	636
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	10 820	11 410	11 519	11 581
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	10 820	11 410	11 519	11 581
Sparande per kvm (kr/kvm)	229	229	195	201
Räntekänslighet (%)	13,8	14,9	16,1	18,2
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	170	169	152	128
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	88,9	88,7	87,9	87,5

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

### Förändringar i eget kapital

	<b>Medlems- insatser</b>	<b>Fond för yttre underhåll</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	85 975 600	608 123	-3 166 780	197 572	<b>83 614 515</b>
Reservering Fond för yttre underhåll		71 266	-71 266		<b>0</b>
Disposition av föregående års resultat:			197 572	-197 572	<b>0</b>
Årets resultat				90 951	<b>90 951</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>85 975 600</b>	<b>679 389</b>	<b>-3 040 474</b>	<b>90 951</b>	<b>83 705 466</b>

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-3 040 474
årets vinst	90 951
<b>Totalt</b>	<b>-2 949 523</b>

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	73 358
i ny räkning överföres	-3 022 881
<b>Totalt</b>	<b>-2 949 523</b>

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

## Resultaträkning

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	2 830 411	2 784 466
Övriga rörelseintäkter		6 429	1 404
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 836 840</b>	<b>2 785 870</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga externa kostnader	3	-1 247 260	-1 147 333
Personalkostnader	4	-71 356	-71 675
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-529 442	-529 442
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 848 058</b>	<b>-1 748 450</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>988 782</b>	<b>1 037 420</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		25 698	51 899
Räntekostnader och liknande resultatposter		-923 529	-891 747
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-897 831</b>	<b>-839 848</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>90 951</b>	<b>197 572</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>90 951</b>	<b>197 572</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	117 341 733	117 858 969
Inventarier, verktyg och installationer	6	85 445	97 651
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>117 427 178</b>	<b>117 956 620</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>117 427 178</b>	<b>117 956 620</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		15 726	28 334
Övriga fordringar		1 579	134
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		167 035	167 309
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>184 340</b>	<b>195 777</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 623 947	2 808 895
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 623 947</b>	<b>2 808 895</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 808 287</b>	<b>3 004 672</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>119 235 465</b>	<b>120 961 292</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i><b>Bundet eget kapital</b></i>			
Medlemsinsatser		85 975 600	85 975 600
Fond för yttre underhåll		679 389	608 123
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>86 654 989</b>	<b>86 583 723</b>
<i><b>Fritt eget kapital</b></i>			
Balanserat resultat		-3 040 474	-3 166 780
Årets resultat		90 951	197 572
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-2 949 523</b>	<b>-2 969 208</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>83 705 466</b>	<b>83 614 515</b>
<b>Långfristiga skulder</b>	7, 8		
Övriga skulder till kreditinstitut		16 740 200	17 990 200
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>16 740 200</b>	<b>17 990 200</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>	8		
Övriga skulder till kreditinstitut		18 090 200	18 740 200
Leverantörsskulder		306 934	264 175
Skatteskulder		-4 713	-4 705
Övriga skulder		30 196	31 565
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		367 182	325 342
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>18 789 799</b>	<b>19 356 577</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>119 235 465</b>	<b>120 961 292</b>

## Kassaflödesanalys

Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	90 951	197 572
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	529 442	529 442
Betald skatt	-1 453	-1 159
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>618 940</b>	<b>725 855</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>		
Förändring av kundfordringar	12 608	-7 612
Förändring av kortfristiga fordringar	274	-160
Förändring av leverantörsskulder	42 759	4 125
Förändring av kortfristiga skulder	40 471	6 345
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>715 052</b>	<b>728 553</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	-1 900 000	-350 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-1 900 000</b>	<b>-350 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-1 184 948</b>	<b>378 553</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		
Likvida medel vid årets början	2 808 895	2 430 342
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>1 623 947</b>	<b>2 808 895</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd om kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning (BFNAR 2023:1).

Reserververing till Fond för yttre underhåll görs enligt stadgarna med 0,1 % av fastighetens taxeringsvärde.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Lån som löper med 3-månaders ränta redovisas som långfristiga om inte föreningen har för avsikt att slutbetala lånet under året.

#### Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	200 år
Markanläggningar	20 år
Inventarier, verktyg och installationer	10 år

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

Som likvida medel klassificerar företaget, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten. Förändringar i spärrade medel redovisas i investeringsverksamheten.

#### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

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.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

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.

## Not 2 Nettoomsättning

	2025	2024
Månadsavgifter	2 521 248	2 471 760
Parkeringshyror	172 110	172 170
Lokalhyror	135 580	134 800
Avgifter uthyrning andra hand	1 470	5 736
Öresutjämning	3	0
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>2 830 411</b>	<b>2 784 466</b>

I månadsavgifter ingår kostnader för fastighetsel, uppvärmning samt vatten och avlopp

## Not 3 Övriga externa kostnader

	2025	2024
El	-165 317	-146 464
Värme	-222 809	-244 363
Vatten & avlopp	-159 186	-153 251
Trädgård	-86 050	-98 272
Sophämtning	-55 652	-55 002
Lokalvård	-74 888	-69 763
Reparation & underhåll lokaler	-94 097	-36 962
Hissar	-42 456	-48 613
Snöröjning	-4 800	-16 802
Övriga fastighetskostnader	-21 938	-39 168
Förbrukningsinventarier	-4 461	-6 338
Reparation och underhåll bostäder	-3 463	0

Planerat underhåll	-117 750	-10 625
Kontorsmaterial	-1 503	0
Datakommunikation	-2 988	-2 988
Postbefordran	-75	-265
Fastighetsförsäkringar	-72 600	-94 944
Revisionsarvoden	-9 000	-8 031
Övriga förvaltningskostnader	-4 122	-8 083
Redovisningstjänster	-63 624	-62 461
IT-tjänster	-3 260	-4 443
Konsultarvoden	-13 875	-17 000
Serviceavgift branschorganisation	-5 660	-5 660
Bankkostnader	-3 026	-2 787
Fastighetsskatt	-14 660	-14 660
Lämnade bidrag & gåvor	0	-388
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-1 247 260</b>	<b>-1 147 333</b>

#### Not 4 Personalkostnader

	2025	2024
Styrelsearvoden	-58 800	-57 300
Sociala kostnader	-12 556	-14 375
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-71 356</b>	<b>-71 675</b>

#### Not 5 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	124 829 750	124 829 750
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>124 829 750</b>	<b>124 829 750</b>
Ingående avskrivningar	-6 970 781	-6 453 545
Årets avskrivningar	-517 236	-517 236
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-7 488 017</b>	<b>-6 970 781</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>117 341 733</b>	<b>117 858 969</b>
Taxeringsvärden byggnader	62 763 000	58 255 000
Taxeringsvärden mark	10 595 000	13 011 000
<b>Summa taxeringsvärden</b>	<b>73 358 000</b>	<b>71 266 000</b>
Bokfört värde byggnader	93 789 952	94 296 000
Bokfört värde mark	23 396 471	23 396 471
<b>Summa byggnader och mark</b>	<b>117 186 423</b>	<b>117 692 471</b>

Skillnaden mellan utgående redovisat värde och bokfört värde utgörs av markanläggning redovisad till 155 310 kronor (166 498 kronor).

### Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	122 063	122 063
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>122 063</b>	<b>122 063</b>
Ingående avskrivningar	-24 412	-12 206
Årets avskrivningar	-12 206	-12 206
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-36 618</b>	<b>-24 412</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>85 445</b>	<b>97 651</b>

### Not 7 Långfristiga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Lån SBAB 92548415333 3,97 % 2026-11-12	0	17 990 200
Lån SBAB 92548415333 2,97 % 2029-11-22	16 740 200	0
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>16 740 200</b>	<b>17 990 200</b>

### Not 8 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 34 830 400 kronor (36 780 400) kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2025-12-31	2024-12-31
<b>Långfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	16 740 200	17 990 200
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>16 740 200</b>	<b>17 990 200</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	18 090 200	18 740 200
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>18 090 200</b>	<b>18 740 200</b>

### Not 9 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	95 000 000	95 000 000
<b>Summa ställda säkerheter och eventalförpliktelser</b>	<b>95 000 000</b>	<b>95 000 000</b>

## **Not 10 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Ingen snö kom till jul, men sedan kom den stora snökanonen igång på allvar. Det blev så mycket snö på körvägarna runt våra hus att framkomligheten begränsades. Många var vi som fick skotta fram bilar och göra rent framför entréer.

En lastmaskin har kallats in vid 2 tillfällen , vilket var mera tur att vi lyckades att engagera någon när varenda lastmaskin och traktor är upptagna av andra åtaganden.

En förmodad strömspik efter ett strömavbrott ledde till att tre undercentraler för byggnadernas fläktstyrning slogs ut. Beräknad kostnad för att åtgärda centralerna är cirka 25 000 kronor.

Styrelsen tackar våra medlemmar för förtroendet att förvalta föreningen under verksamhetsåret.

Undertecknade försäkrar härmed att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och god redovisningssed, att aktuella redovisningsnormer har tillämpats och att lämnade uppgifter stämmer med faktiska förhållanden.

Årsredovisningen beslutades 2026-03-31

NYKVARN, den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Lennart Andersson  
Ordförande

Thomas Andersson

Einar Axelsson

## **Revisorspåteckning**

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Ann-Marlene Jonsson  
Revisor

# Revisionsberättelse

## Till stämman i Bostadsrättsföreningen Engelska Parken i Nykvarn

### Organisationsnummer 769624-5815

#### Rapport om årsredovisningen

Jag har granskat årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Engelska Parken i Nykvarn.

##### *Styrelsens ansvar för årsredovisningen*

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig de beror på oegentligheter eller på fel.

##### *Revisorns ansvar*

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen med utgångspunkt i god revisionssed i Sverige. Jag har planerat och utfört revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

##### *Uttalanden*

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 för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker  
att årsmötet fastställer resultat- och balansräkningen.

#### Rapport om andra krav enligt lagar och andraförfattningar samt stadgar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Engelska Parken i Nykvarn för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

##### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen.

##### *Revisorns ansvar*

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mitt uttalande.

### **Uttalanden**

Styrelsens ledamöter har enligt min uppfattning inte handlat i strid med föreningens stadgar.

Jag tillstyrker

**att** föreningens årsmöte beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

NYKVARN, den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Ann-Marlene Jonsson

# Verifikat

Dokument-ID 09222115557575275979

## Dokument

Årsredovisning Engelska Parken 2025  
Huvuddokument  
17 sidor  
Startades 2026-04-13 18:53:40 CEST (+0200) av Anders Uby (AU)  
Färdigställt 2026-04-14 18:41:09 CEST (+0200)

## Initierare

Anders Uby (AU)  
Ekonomisk Förvaltning I Nykvarn AB  
Org. nr 556907-4163  
anders.uby@efin.se  
+46722531466

## Signerare

Lennart Andersson (LA)  
l.andson@telia.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"LENNART ANDERSSON"  
Signerade 2026-04-14 07:30:43 CEST (+0200)

Thomas Andersson (TA)  
thomas.72.ta@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Thomas Peter Andersson"  
Signerade 2026-04-14 08:30:15 CEST (+0200)

Einar Axelsson (EA)  
axelsson.einar@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"EINAR AXELSSON"  
Signerade 2026-04-14 18:02:42 CEST (+0200)

Ann-Marlene Jonsson (AJ)  
jonssonannis@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ANN-MARLENE JONSSON"  
Signerade 2026-04-14 18:41:09 CEST (+0200)



# Verifikat

Dokument-ID 09222115557575275979

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

