

Årsredovisning för

Brf Parkpalatset

769609-5392

Räkenskapsåret
2025-01-01 - 2025-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Kassaflödesanalys	7
Noter	8-10
Underskrifter	11

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Parkpalatset, 769609-5392, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att upplåta bostäder för permanent boende och lokaler till näringsidkare för nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtandet sker i föreningens fastighet, Äpplet 13, som 2025 bestod av 23 bostadsrättslägenheter och 4 lokaler.

Lägenhetsfördelning

1 st 1 rum och kokvrå
1 st 1 rum och kök
4 st 2 rum och kök
2 st 3 rum och kök
6 st 4 rum och kök
5 st 5 rum och kök
3 st 6 rum och kök
1 st 7 rum och kök

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar. Styrelseansvarsförsäkring ingår i avtalet.

Styrelse och revisor.

Styrelsen har sedan föreningsstämman den 2025-05-27 och dess påföljande konstituerande styrelsemöte bestått av följande medlemmar:

Ordförande, Pia Maly Sundgren
Kassör, Jessica Christensson
Vise ordförande, Inga-Lill Fernandez
Sekreterare, Johan Hansson,
Ledamot, Erik Dannegård
Ledamot, Amir Dzanic

Fullmakt för föreningen har tecknats av tre styrelsemedlemmar i föreningen i Handelsbanken, Malmö. Styrelsen har under året haft 14 protokollförda sammanträde inklusive det konstituerande mötet.

En extra stämma hölls 2025-01-29

Revisor

Maria Jönsson på BDO är föreningens revisor sedan 2019.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar är oförändrade sedan 2018-12-05 då dom registrerades på Bolagsverket

Fastighetsförvaltning

Föreningen har avtal med Fastighetsförvaltarna i Lund AB som sköter den ekonomiska förvaltningen.

Den tekniska förvaltningen sköts av Lars Hansson i Skåne AB

Nya medlemmar

Vidar Åsly Fåhraeus med sambo Victoria Ekholm flyttade in i början av december.
Sofia och David Gunnarsson flyttade ut.

Hyreslokaler

Tattoo Inkarnation har ett hyresavtal som sträcker sig till 20281231

Tara Spa och Massage avslutar sitt hyresavtal 20251231
Epic Hair har ett hyresavtal som sträcker sig till 20270228
Hoorn och Cie KB har ett hyresavtal som sträcker sig till 20280719

Väsentliga händelser under 2025.

Tätning/isolering av fönster

Styrelsen beslöt att hålla en extra stämma den 29 januari 2025, där alla medlemmar i föreningen fick rösta för eller emot om föreningen skulle bekosta en isolering av fönstren eller att varje medlem skulle betala själv. Röstningen utföll att av 23 lägenheter röstade 21 att föreningen skulle betala och 2 emot. Tätningen påbörjades i mars månad och avslutades i september av Strandängens måleri. Samtliga lägenhetsfönster tätades utom i en lägenhet då innehavarna, Tomas och Lena Holmqvist, ansåg att det inte behövdes eftersom väl tätade enligt deras mening. Tätningen inspekterades av projektledare Jörgen Andersson. Jörgen Andersson och Björn Dahlgren som har isolerat fönstren mäter alla fönster för drag med en digital mätare 10/12 som visade klar förbättring.

Spoling av alla stammar:

Efter att fått en förmånlig offert av Spolarna så utförs en spoling av alla stammar i lägenheterna och lokaler i oktober månad.

Brandvarnare och brandronder:

Nya brandvarnare med en batterilängd på 10 år inköptes och installerades på vinden. Brandvarnarna är seriekopplade, vid brand tjuvar alla. Brandrond göres 4 ggr om året, för tillfället är det Erik Dannegård som sköter detta perfekt.

Installation av avfuktare:

Nya avfuktare köptes in, installerades i cykelkällare och hos Epic Hair och Tara Spa. Föreningen har ytterligare en avfuktare för större utrymme. Vår städdag i år hölls den 26 april, fin uppslutning och mycket hamnade i containern vi hyrt. Den 27 maj var det dags för Årsstämmen. Bra uppslutning innan det var dags för lite sommarsemester.

Fönsterrenovering

Projektledare Jörgen Andersson har tagit in offerter. Tre bolag som kan ta sig an alla våra fönster. Ystad Fönsterhantverk AB, Strandängens måleri och Snickeri Hantverk & Kultur AB.

Mötet hölls den 10 december där föreningens medlemmar röstade om de tre alternativen. Snickeri Hantverk & Kultur valdes att få uppdraget.

Målning av lokalens fönster gjordes i oktober av Strandängens måleri,

Stopp i avlopp

Vi har problem med stopp i avloppet från och till, det luktar förskräckligt, vi har väl nästan till 90 % kommit fram till att det är en dagvattenbrunn, som orsakar detta. Inte avloppet från lägenheterna. Det är under utredning.

Sophantering: Vi minskade ner på våra sopkärl för att spara pengar.

OVK

Den obligatoriska OVKn utfördes i oktober, små förändringar behöver göras. Dålig ventilation i våra lokaler, miljöförvaltningen kräver mekaniskt drag, våra lokaler har bara självdrag.

Underhållsplan: Enligt nya lagkrav måste underhållsplanen uppdateras och delvis göras om. Stora förändringar i hur underhållsplanen skall se ut så detta styrelsen få experthjälp med. Kommer att ske i början av 2026 inför årlig taxering och då föreningen skall ta nya lån för fönsterrenovering.

Tyvärr med alla höjda avgifter, planerad renovering och utlägg för olika konsulter, är styrelsen tvugna att höja avgiften med 10% med början den 1ste januari 2026.

Föreningen hade en fin julfest den 1ste december med god uppslutning. Erik D hade tillverkat en fantastisk god sandwich från hans arbetsplats Sandwich.

Flerårsöversikt

	2025	2024	Belopp i kr	
			2023	2022
Nettoomsättning	2 209	2 146	1 965	1 869
Resultat efter finansiella poster	-107	-555	-471	-184
Soliditet, %	83	83	83	83
Årsavgift per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt	592	554	502	
Årsavgifternas andel i procent av de totala rörelseintäkterna	77	74	73	
Skuldsättning per kvadratmeter totalyta	2 638	2 666	2 694	
Skuldsättning per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt	2 923	2 954	2 987	
Sparande per kvadratmeter	65	neg	neg	
Räntekänslighet %	4,94	5	6	
Energikostnad per kvadratmeter	212	207	204	

Energikostnader avser uppvärmning, el och vatten

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- fond	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	47 766 391	6 786 306	1 847 859	-9 808 953	-554 626
Avsättning till fond			150 000	-150 000	
Omföring av föreg års vinst				-554 626	554 626
Årets resultat					-107 411
Vid årets slut	47 766 391	6 786 306	1 997 859	-10 513 579	-107 411

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, disponeras enligt följande:	
balanserat resultat	-10 513 579
årets resultat	-107 411
Totalt	-10 620 990
disponeras för	
avsättning till yttre fond	203 000
balanseras i ny räkning	-10 823 990
Summa	-10 620 990

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Hysesintäkter- och avgifter		2 208 554	2 145 654
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		2 208 554	2 145 654
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	2	-1 116 171	-1 429 942
Övriga externa kostnader	3	-551 478	-544 370
Personalkostnader	4	-71 079	-18 671
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-314 135	-314 135
Summa rörelsekostnader		-2 052 863	-2 307 118
Rörelseresultat		155 691	-161 464
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		562	1 569
Räntekostnader och liknande resultatposter		-263 664	-394 731
Summa finansiella poster		-263 102	-393 162
Resultat efter finansiella poster		-107 411	-554 626
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		-107 411	-554 626
Skatter			
Årets resultat		-107 411	-554 626

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	54 794 872	55 109 007
Summa materiella anläggningstillgångar		54 794 872	55 109 007
Summa anläggningstillgångar		54 794 872	55 109 007
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga kortfristiga fordringar		29 983	29 983
Övriga fordringar		68 028	85 636
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		25 549	25 206
Summa kortfristiga fordringar		123 560	140 825
Kassa och bank			
Kassa och bank		637 615	463 370
Summa kassa och bank		637 615	463 370
Summa omsättningstillgångar		761 175	604 195
SUMMA TILLGÅNGAR		55 556 047	55 713 202

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Upplåtelsefond		6 786 306	6 786 306
Medlemsinsatser		47 766 391	47 766 391
Fond för yttre underhåll		1 997 859	1 847 859
Summa bundet eget kapital		56 550 556	56 400 556
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-10 513 579	-9 808 953
Årets resultat		-107 411	-554 626
Summa fritt eget kapital		-10 620 990	-10 363 579
Summa eget kapital		45 929 566	46 036 977
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	-	-
Summa långfristiga skulder		-	-
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av lån	6	8 371 951	8 460 659
Förskott från kunder		17 000	35 140
Leverantörsskulder		29 983	29 983
Skatteskulder		137 302	131 577
Övriga skulder		31 381	12 793
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 038 864	1 006 073
Summa kortfristiga skulder		9 626 481	9 676 225
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		55 556 047	55 713 202

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2025-01-01- 2025-12-31</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-107 411	-554 626
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	314 135	314 135
	<u>206 724</u>	<u>-240 491</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	206 724	-240 491
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	17 269	-55 758
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	38 961	41 116
Kassaflöde från den löpande verksamheten	262 954	-255 133
Investeringsverksamheten		
Upplåtesle av ny yta	-	200 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	200 000
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-88 708	-88 708
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-88 708	-88 708
Årets kassaflöde	174 246	-143 841
Likvida medel vid årets början	463 369	607 211
Likvida medel vid årets slut	637 615	463 370

Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningstider tillämpas:

Anläggningstillgångar	År
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	120
-Fastighetsinstallationer	10

Skillnaden mellan ovan nämnda avskrivningar och skattemässigt gjorda avskrivningar redovisas som ackumulerade överavskrivningar, vilka ingår i obeskattade reserver.

Definition av nyckeltal

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter.

Soliditet

$$\text{(Totalt eget kapital + (100\% - aktuell bolagsskattesats av obeskattade reserver))} / \text{Totala tillgångar}$$

Årsavgifternas andel i procent av de totala rörelseintäkterna

Årsavgifternas del av totala rörelseintäkter

Skuldsättning per kvadratmeter

Det beräknas genom att fördela räntebärande skulder på det antal kvadratmeter yta som bostadsrättsföreningen får intäkter från.

Skuldsättning per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt

Det beräknas genom att fördela räntebärande skulder på det antal kvadratmeter yta som bostadsrättsföreningen får intäkter från bostadsrätterna från.

Sparande per kvadratmeter

Årets resultat och ökar detta med bland annat avskrivningar, kostnadsfört planerat underhåll och justerar för intäkter och kostnader som inte normalt förekommer i bostadsrättsföreningen. I nästa steg fördelas detta belopp på antalet kvadratmeter som föreningen får intäkter från.

Räntekänslighet

Detta nyckeltal ska visa hur mycket bostadsrättsföreningen kan behöva höja avgifterna om räntan för bostadsrättsföreningens räntebärande skulder ökar med 1%.

Det beräknas genom att dividera föreningens räntebärande skulder med bostadsrättsföreningens intäkter från avgifter för bostadsrätterna.

Energikostnad per kvadratmeter

Uppvärmning, el och vatten fördelat per kvadratmeter.

Not 2 Driftskostnader

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Fastighetsskötsel och städning	115 014	83 691
Fastighetsförsäkring och fastighetsskatt	107 804	102 243
Hissbesiktning	14 271	19 250
Bevakningskostnader	3 536	2 650
Rep lokaler	54 835	413 773
Rep hissar	17 062	6 432
El	52 772	49 458
Fjärrvärme	530 067	515 541
Vatten och sophämtning	119 970	126 072
Kabel TV	100 840	95 832
Snö och halkämpning	-	15 000
	1 116 171	1 429 942

Not 3 Övriga externa kostnader

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Reparation och underhåll	397 620	413 739
Reparation huskropp utvändigt	48 963	-
Revisionsarvode	19 600	20 672
Förvaltningsarvode	50 000	50 000
Övriga kostnader	35 295	59 959
	551 478	544 370

Not 4 Personal

Personal

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Medelantalet anställda	-	-
Summa	-	-

Not 5 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	59 181 096	59 181 096
	59 181 096	59 181 096
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-4 072 089	-3 757 954
-Årets avskrivning enligt plan	-314 135	-314 135
	-4 386 224	-4 072 089
Redovisat värde vid årets slut	54 794 872	55 109 007

Not 6 Övriga skulder till kreditinstitut

		2025-12-31	2024-12-31
Stadshypotek 229370	3,140 % ränta ff datum 2026-09-30	3 821 951	3 863 159
Stadshypotek 238595	3,650 % ränta ff datum 2026-02-13	950 000	960 000
Stadshypotek 67357	3,650 %ränta ff datum 2026-03-03	3 600 000	3 637 500
		8 371 951	8 460 659

Not 7 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
<i>Ställda panter och säkerheter</i>		
Fastighetsinteckningar	21 030 000	21 030 000

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-04-27.

Malmö, enligt datum för digital signering

Pia Maly Sundgren

Inga-Lill Fernandez

Jessica Christensson

Erik Dannegård

Amir Dzanic

Johan Hansson

Min revisionsberättelse har lämnats enligt datum för digital signering

Maria Jönsson
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

03.05.2026 14:48

SENT BY OWNER:

Maria Jönsson • 03.05.2026 10:30

DOCUMENT ID:

H1lvsvKVAbx

ENVELOPE ID:

rJDjPKVR-g-H1lvsvKVAbx

DOCUMENT NAME:

ÅR Parkpalatset_2025.pdf

12 pages

SHA-512:

3ae5a9c172d5685202fda163941529f154729bc07b3c4b
d30e9e2ba16bedb26461130194363cf926d9efc575854b
859389febdd5e3052245a743491ddfbdda39

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. Pia Charlotte Maly Sundgren pia.sundgren@med.lu.se	 Signed Authenticated	03.05.2026 10:54 03.05.2026 10:53	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1958/12/12) IP: 82.142.85.166
2. Carl Johan Hansson ha.johan@gmail.com	 Signed Authenticated	03.05.2026 11:05 03.05.2026 10:32	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1994/02/19) IP: 83.249.83.214
3. Inga-Lill Birgitta E Fernandez Senora_fernandez@hotmail.com	 Signed Authenticated	03.05.2026 11:30 03.05.2026 11:27	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1947/06/04) IP: 83.249.82.190
4. JESSICA CHRISTENSSON jessica_christensson@hotmail.com	 Signed Authenticated	03.05.2026 12:48 03.05.2026 12:44	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1974/04/16) IP: 83.250.208.62
5. Amir Dzanic amir.dzanic@hotmail.se	 Signed Authenticated	03.05.2026 13:00 03.05.2026 12:59	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1987/08/20) IP: 2a00:801:7f9:4261:9161:1af7:46d4:b4fd
6. Erik Oscar Dannegård erik.dannegard@me.com	 Signed Authenticated	03.05.2026 13:03 03.05.2026 13:02	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1992/09/04) IP: 2a02:26f7:f8c0:e63f:0:9800:0:e
7. Annika Maria Jönsson maria.jonsson@bdo.se	 Signed Authenticated	03.05.2026 14:48 03.05.2026 14:48	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1977/11/11) IP: 98.128.181.214

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

📎 Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR compliant



eIDAS standard



PADES sealed

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed