

Årsredovisning 2025

Brf Parkstråket

769630-5668



 **nabo**

Välkommen till årsredovisningen för Brf Parkstråket

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

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 4
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 17

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 Stockholms Län, Täby Kommun.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2015-09-01. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2016-11-30 och nuvarande stadgar registrerades 2016-09-26 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:

<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Förvärv</u>	<u>Kommun</u>
Stansen 3, Täby Kommun.		Täby

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Brandkontoret

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

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2018.

Föreningen har 93 bostadsrätter om 6 412 kvm samt ett garage om 1 373 kvm. Byggnadernas totalyta är 7 785 kvm.

Styrelsens sammansättning

Tomas Hiermann	Ordförande
Dan Martin Westtorp	Suppleant
Hans Oscar Lindqvist	Suppleant
Soheila Yazdpouri	Suppleant
Veronica De Rouville	Suppleant
Alexey Klechikov	Ledamot
Caroline Zabary	Ledamot
Jasmine Lindblad	Ledamot

Valberedning

Alina Hedengrahn Ohlsson
Jennie Sohlberg

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

Niklas Nyberg Auktoriserad revisor Ernst & Young AB
Andreas Hedlund Revisorssuppleant

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-03.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 17 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2069. Underhållsplanen uppdaterades 2021.

Utförda historiska underhåll

- 2021** ● Installation av laddplatser i garaget
Upprättning av planteringsytor för odling av bär, grönsaker och kryddor
- 2022** ● Installation av ytterligare laddplatser i garaget
- 2024** ● Slamsugning av brunnar på innergård
Klippning av häckar och grovarbete med innergårdens plantager och gemensamma ytor
- 2025** ● OVK av fastigheten
Stamspolning
Reparation av sandlåda och spaljéer samt uppfräschning av utemöbler

Avtal med leverantörer

ekonomisk och teknisk förvaltare Nabo

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Styrelsen beslutade att binda två av tre lån på ett år hos Danske Bank under maj 2025. (från 3.24 till 2.78)

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-01-01 med 5%.

Förändringar i avtal

En omfattande upphandlingsprocess genomfördes för att byta leverantör till Telia. Detta inkluderade en uppgradering till 1000/1000 Mbit/s, nya routrar/TV-boxar och förhandling av ett 5-årigt avtal.

Styrelsen tecknade avtal med Eways för att lösa återkommande tekniska problem med evconnect för laddplatserna i garaget.

Övriga uppgifter

En fullständig OVK-besiktning genomfördes och godkändes under perioden.

Betydande resurser lades på att utreda och reparera fukt- och vattenskador i port 7, 9 och 13. Detta innefattade bland annat läcksökning samt rättsliga processer och försäkringsanspråk mot byggherren Besqab.

Stampsolning genomfördes i fastigheten under hösten.

Underhåll/renovering av spaljéer och sandlådan genomfördes.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 142 st. Tillkommande medlemmar under året var 14 och avgående medlemmar under året var 16. Vid räkenskapsårets slut fanns det 140 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 13 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	7 287 937	6 689 080	6 212 677	5 756 580
Resultat efter fin. poster	-3 049 313	-2 376 120	-1 741 083	-665 434
Soliditet (%)	78	78	78	77
Yttre fond	5 542 137	4 049 137	2 556 137	1 114 665
Taxeringsvärde	213 070 000	225 023 000	225 023 000	225 023 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 016	930	857	781
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	87,8	89,2	86,3	81,8
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	12 991	13 062	13 204	13 489
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	10 699	10 758	10 875	11 110
Sparande / kvm totalyta, kr	120	5	86	229
Elkostnad / kvm totalyta, kr	99	94	76	64
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	71	64	101	84
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	38	32	24	30
Energikostnad / kvm totalyta, kr	209	190	200	178
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,78	3,24	2,54	1,15
Räntekänslighet (%)	12,78	14,04	15,4	17,27

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 el och vatten (totalt 520 565 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

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

Föreningen har under räkenskapsåret övergått till redovisning enligt K3, vilket har medfört förändrade principer för avskrivningar som påverkat resultatet negativt. Resultatet för året har därutöver påverkats av extraordinära engångskostnader som juridiska kostnader kopplade till fuktutredningar samt ökade reparations- och serviceutgifter för att skydda fastigheten. Styrelsen beslutade om en avgiftshöjning om 5% från och med 260101 och ser löpande över avgiftsnivån.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS		2025-12-31
		RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	
Insatser	302 345 000	-	-	302 345 000
Fond, yttre underhåll	4 049 137	-	1 493 000	5 542 137
Balanserat resultat	-8 594 764	-2 376 120	-1 493 000	-12 463 883
Årets resultat	-2 376 120	2 376 120	-3 049 313	-3 049 313
Eget kapital	295 423 254	0	-3 049 313	292 373 941

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-12 463 883
Årets resultat	-3 049 313
Totalt	-15 513 196

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	1 493 000
Balanseras i ny räkning	-17 006 196
	-15 513 196

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	7 287 938	6 689 080
Övriga rörelseintäkter	3	137 463	-5
Summa rörelseintäkter		7 425 401	6 689 075
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-3 481 181	-3 245 196
Övriga externa kostnader	8	-474 918	-253 151
Personalkostnader	9	-234 768	-223 641
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 983 004	-2 413 812
Summa rörelsekostnader		-8 173 870	-6 135 800
RÖRELSERESULTAT		-748 469	553 276
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		25 662	55 269
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-2 326 506	-2 984 664
Summa finansiella poster		-2 300 844	-2 929 395
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-3 049 313	-2 376 120
ÅRETS RESULTAT		-3 049 313	-2 376 120

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 17	373 063 392	377 035 668
Maskiner och inventarier	12	45 168	55 896
Summa materiella anläggningstillgångar		373 108 560	377 091 564
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		373 108 560	377 091 564
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		25 836	26 057
Övriga fordringar	13	2 447 478	2 740 033
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	454 651	302 862
Summa kortfristiga fordringar		2 927 965	3 068 952
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 113 453	1 113 453
Summa kassa och bank		1 113 453	1 113 453
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		4 041 418	4 182 405
SUMMA TILLGÅNGAR		377 149 978	381 273 969

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		302 345 000	302 345 000
Fond för yttre underhåll		5 542 137	4 049 137
Summa bundet eget kapital		307 887 137	306 394 137
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-12 463 883	-8 594 764
Årets resultat		-3 049 313	-2 376 120
Summa ansamlad förlust		-15 513 196	-10 970 883
SUMMA EGET KAPITAL		292 373 941	295 423 254
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	0	253 302
Summa långfristiga skulder		0	253 302
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	83 295 365	83 754 753
Leverantörsskulder		338 413	838 764
Skatteskulder		1 980	1 510
Övriga kortfristiga skulder		30 750	29 410
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	1 109 530	972 976
Summa kortfristiga skulder		84 776 038	85 597 413
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		377 149 978	381 273 969

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-748 469	553 276
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	3 983 004	2 413 812
	3 234 535	2 967 088
Erhållen ränta	7 555	55 269
Erlagd ränta	-2 310 822	-2 852 340
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	931 268	170 017
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-140 454	9 754
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-380 222	428 852
Kassaflöde från den löpande verksamheten	410 592	608 622
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-712 690	-657 010
Depositioner	2 550	1 600
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-710 140	-655 410
ÅRETS KASSAFLÖDE	-299 548	-46 788
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 851 245	3 898 032
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	3 551 697	3 851 245

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Parkstråket 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.

Årsredovisningen har för första gången upprättats enligt Bokföringsnämndens BFNAR 2012:1. Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen i enlighet med bestämmelserna i kapitlet 35, detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, el, 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	0,84 %
Yttertak	1,78 %
Fasader	2,86 %
Balkonger	1,78 %
Fönster	1,78 %
Stamledningar VA	2,20 %
Stamledningar Värme	1,29 %
Styr & övervakning	5,25 %
Ventilation	4,11 %
El	2,20 %
Hissar	3,63 %
Fastighetsförbättringar	10,00 %
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

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

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	5 866 968	5 545 240
Hysesintäkter, p-platser	736 282	710 765
Kabel-TV/Bredband	234 267	0
Vatten	137 853	144 858
El	277 406	275 627
Övriga intäkter	35 162	12 590
Summa	7 287 938	6 689 080

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Öres- och kronutjämning	-4	-5
Ersättn.fr.försäkr.bolag	120 120	0
Återvunnen moms	17 347	0
Summa	137 463	-5

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	128 333	113 456
Fastskötsel/städ tjänster	179 483	178 288
Städning	25 119	36 369
Övrigt	14 650	35 987
Besiktning och service	235 486	257 848
Trädgårdsarbete	10 862	8 232
Snöskottning	48 423	150 427
Summa	642 356	780 607

Ventilation	98 846	65 344
El	11 185	3 938
Hissar	53 629	35 191
Tak	3 625	0
Staket/grind/terrass	63 875	0
Gård/markytor	6 625	0
Garage och p-platser	49 242	0
Försäkringsärende/vattenskada	115 477	138 822
Summa	487 714	302 364

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	771 377	730 961
Uppvärmning	554 720	501 985
Vatten	297 104	246 015
Sophämtning	198 333	179 761
Summa	1 821 534	1 658 722

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	144 357	133 637
Bredband/Kabeltv	267 036	255 724
Arvode teknisk förvaltning	77 484	73 912
Fastighetsskatt	40 700	40 230
Summa	529 577	503 503

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Övriga förvaltningskostnader	90 870	79 266
Förbrukningsmaterial	41 271	13 028
Juridiska kostnader	180 500	0
Revisionsarvoden	33 625	38 125
Ekonomisk förvaltning	128 652	122 732
Summa	474 918	253 151

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	176 400	174 950
Övriga arvoden	0	1 998
Sociala avgifter	58 368	46 693
Summa	234 768	223 641

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	2 326 275	2 981 490
Övriga räntekostnader	231	3 174
Summa	2 326 506	2 984 664

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	392 932 093	392 932 093
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	392 932 093	392 932 093
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-15 896 425	-13 493 341
Årets avskrivning	-3 972 276	-2 403 084
Utgående ackumulerad avskrivning	-19 868 701	-15 896 425
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	373 063 392	377 035 668
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>107 000 000</i>	<i>107 000 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	172 070 000	176 023 000
Taxeringsvärde mark	41 000 000	49 000 000
Summa	213 070 000	225 023 000

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	107 301	107 301
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	107 301	107 301
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-51 405	-40 677
Årets avskrivning	-10 728	-10 728
Utgående ackumulerad avskrivning	-62 133	-51 405
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	45 168	55 896

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	1 931	1 495
Skattefordringar	6 557	0
Övriga fordringar	746	746
Nabo Klientmedelskonto	1 381 125	1 647 130
Borgo	1 057 118	1 090 662
Summa	2 447 478	2 740 033

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	320 873	190 774
Fastighetsskötsel	28 014	26 950
Uppvärmning	0	2 215
Försäkringspremier	48 767	46 821
Förvaltning	38 890	36 102
Inkomsträntor	18 107	0
Summa	454 651	302 862

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Danske Bank	2026-06-30	2,49 %	28 339 500	28 677 000
Danske Bank	2026-06-30	2,49 %	25 859 185	26 196 685
Danske Bank	2026-03-02	2,20 %	29 096 680	29 134 370
Summa			83 295 365	84 008 055
Varav kortfristig del			83 295 365	83 754 753

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 79 920 365 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 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA
INTÄKTER**

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	112 637	111 328
El	78 253	94 517
Uppvärmning	88 010	0
Utgiftsräntor	165 879	150 194
Beräknade uppl. sociala avifter	34 000	30 058
Förutbetalda avgifter/hyror	595 751	551 879
Beräknat revisionsarvode	35 000	35 000
Summa	1 109 530	972 976

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	90 555 000	90 555 000

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-27.

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

Stockholms Län, Täby Kommun

Alexey Klechikov
Ledamot

Caroline Zabary
Ledamot

Jasmine Lindblad
Ledamot

Tomas Hiermann
Ordförande

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

Ernst & Young AB
Niklas Nyberg
Auktoriserad revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

30.03.2026 08:51

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 27.03.2026 13:37

DOCUMENT ID:

rkMMqIesbe

ENVELOPE ID:

SkfGqxVsWI-rkMMqIesbe

DOCUMENT NAME:

Brf Parkstråket, 769630-5668 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

19 pages

SHA-512:

a8909d2f8460c5abfec96049c3740aa4d1f07be186701
36c3f55ed0790d633a2d561742a21b32b8c3ccd6fccec15
34c64703abf12d2bc49b8c6e53775f7818f5

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. CAROLINE ZABARY carolinezabary@gmail.com	 Signed Authenticated	27.03.2026 14:39 27.03.2026 14:38	eID Low	Swedish BankID IP: 104.28.31.64
2. Alexey Klechikov alexey.klechikov@gmail.com	 Signed Authenticated	27.03.2026 14:43 27.03.2026 14:42	eID Low	Swedish BankID IP: 81.233.161.28
3. TOMAS HIERMANN tomashiermann@gmail.com	 Signed Authenticated	27.03.2026 18:07 27.03.2026 17:50	eID Low	Swedish BankID IP: 78.66.177.70
4. JASMINE LINDBLAD jasmine.lindblad@gmail.com	 Signed Authenticated	27.03.2026 18:10 27.03.2026 18:08	eID Low	Swedish BankID IP: 78.73.70.22
5. KARL NIKLAS NYBERG niklas.nyberg@se.ey.com	 Signed Authenticated	30.03.2026 08:51 30.03.2026 08:32	eID Low	Swedish BankID IP: 213.115.250.206

* 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 Parkstråket 769630-5668.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Parkstråket för räkenskapsåret 2025-01-01 – 2025-12-31.

Enligt vår 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.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsrättsföreningen Parkstråket för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 tryggt sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 revisionsd 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 revisionsd i Sverige använder vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Niklas Nyberg
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

30.03.2026 08:51

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 27.03.2026 13:37

DOCUMENT ID:

BJbMz9eVj-l

ENVELOPE ID:

rkZGceVi-x-BJbMz9eVj-l

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Brf Parkstrået.pdf

2 pages

SHA-512:

c64b8e4c121c5273af72539f1d7840a7f439f67039c38d4
2ff66caec3807d5de253ec9f3b6c85c5faa0723eef0f306e
6d893a50cb58e4a0807e97a9b74592877

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. KARL NIKLAS NYBERG	Signed	30.03.2026 08:51	eID	Swedish BankID
niklas.nyberg@se.ey.com	Authenticated	30.03.2026 08:32	Low	IP: 213.115.250.206

* 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