

Årsredovisning 2025

Brf Parkslingan

769623-1823



Välkommen till årsredovisningen för Brf Parkslingan

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. 5
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 18

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 2011-05-19. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2014-06-10 och nuvarande stadgar registrerades 2025-05-30 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
Bastuhagen 2	2014	Stockholm
Tumsaxen 1	2014	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Folksam

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

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2014.

Föreningen har 110 bostadsrätter om totalt 6 998 kvm. Byggnadernas totalyta är 6 998 kvm.

Styrelsens sammansättning

Sheila Kalusumu	Styrelseledamot
Anita Linnéa Stridsberg	Suppleant
Carina Lindkvist	Suppleant
Carina Lundell	Suppleant
Christer Lennartsson	Styrelseledamot
Simon Lydell	Styrelseledamot
Andreas Askling	Ordförande

Valberedning

Jonas Karlsson
Anita Linnéa Stridsberg
Kristina Lenman

Firmateckning

Föreningens tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i föreningen.

Revisorer

Joakim Häll Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-04-29.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2016 och sträcker sig fram till 2073. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Avtal med leverantörer

Bredband	Bredband2
Ekonomisk förvaltning	Nabo
Elbilsladdning	Vattenfall Incharge
Elhandel	Fortum
Elnät	Ellevio
Fastighetsjour	Securitas Jourmontör
Fastighetsskötsel	Myrängen Entreprenad & Fastighetsservice
Fjärrvärme	Stockholms Exergi
Hisskötsel	Kone
Sopsortering	Ragn-sells
Städning	Novotex Elit AB
Trädgårdsskötsel och snöröjning	Bergfast

Övrig verksamhetsinformation

Föreningen förfogar över två garage belägna under Bastuhagsvägen 55–61, med totalt 80 parkeringsplatser för bil och MC.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Ett av föreningens lån hos Nordea Hypotek fick ny ränta i samband med villkorsändring den 18 juni 2025. Räntan uppgår nu till 2,55 procent (tidigare 1,00 procent). Den ökade räntekostnaden är ett av skälen till att månadsavgifterna för bostäderna höjdes med 10 procent från 2025-02-01.

Förändringar i avtal

I december 2025 sades avtalet med Bergfast upp. Från och med april 2026 utökas Myrängens uppdrag till att även omfatta trädgårdsskötsel och snöröjning.

Övriga uppgifter

Andra väsentliga händelser under året

- Fasadbelysningen utomhus har bytts till LED-belysning.
- Tvåvåningsställ har installerats i cykelrummen för ökad kapacitet.
- Inom brandskyddet har gasfjädrar och smältlänkar bytts ut.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 162 st. Tillkommande medlemmar under året var 23 och avgående medlemmar under året var 26. Vid räkenskapsårets slut fanns det 159 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 15 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	6 678 119	6 147 908	5 826 265	5 825 698
Resultat efter fin. poster	-2 848 473	-2 677 304	-1 662 135	-2 052 868
Soliditet (%)	75	74	74	74
Yttre fond	4 858 316	4 500 000	4 000 000	3 500 000
Taxeringsvärde	248 990 000	240 644 000	240 644 000	240 644 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	870	792	796	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	91,0	90,1	89,9	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	10 795	11 102	11 577	11 791
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	7 485	11 102	11 577	11 791
Sparande / kvm totalyta, kr	99	213	311	273
Elkostnad / kvm totalyta, kr	62	79	106	132
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	68	97	89	76
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	37	45	40	27
Energikostnad / kvm totalyta, kr	167	221	234	235
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,73	1,37	0,94	0,94
Räntekänslighet (%)	13,4	14,02	14,55	-

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 466 295 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

Årets negativa resultat beror till största delen på avskrivningar av fastigheten, vilka inte påverkar föreningens kassaflöde. Kassaflödet från den löpande verksamheten är fortsatt positivt.

Under året har räntekostnaderna ökat till följd av högre räntenivåer, vilket påverkat resultatet negativt. För att säkerställa föreningens långsiktiga ekonomiska åtaganden har styrelsen beslutat om avgiftshöjningar under 2025 och 2026. Avgifterna för parkerings- och garageplatser har även justerats under 2026, vilket är den första höjningen sedan föreningen bildades. Styrelsen följer fortsatt ränteläget och kommer vid behov att vidta ytterligare åtgärder.

Föreningen har en uppdaterad underhållsplan samt en fortsatt god soliditet. Sammantaget bedömer styrelsen att föreningen har förutsättningar att fullgöra sina framtida ekonomiska åtaganden.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	249 005 500	-	-	249 005 500
Fond, yttre underhåll	4 500 000	-	358 316	4 858 316
Balanserat resultat	-21 407 979	-2 677 304	-358 316	-24 443 599
Årets resultat	-2 677 304	2 677 304	-2 848 473	-2 848 473
Eget kapital	229 420 217	0	-2 848 473	226 571 743

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-24 443 599
Årets resultat	-2 848 473
Totalt	-27 292 073

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	500 000
Balanseras i ny räkning	-27 792 073
	-27 292 073

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	6 678 119	6 140 821
Övriga rörelseintäkter	3	12 152	-2
Summa rörelseintäkter		6 690 271	6 140 819
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-3 426 787	-3 441 628
Övriga externa kostnader	9	-776 827	-342 954
Personalkostnader	10	-186 283	-182 182
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 845 472	-3 845 472
Summa rörelsekostnader		-8 235 369	-7 812 235
RÖRELSERESULTAT		-1 545 099	-1 671 416
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		22 302	80 205
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 325 677	-1 086 094
Summa finansiella poster		-1 303 375	-1 005 888
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-2 848 473	-2 677 304
ÅRETS RESULTAT		-2 848 473	-2 677 304

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 20	301 227 430	305 052 994
Maskiner och inventarier	13	19 906	39 814
Pågående projekt	14	62 494	0
Summa materiella anläggningstillgångar		301 309 830	305 092 808
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	15	50 000	50 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		50 000	50 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		301 359 830	305 142 808
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		30 727	45 490
Övriga fordringar	16	1 810 051	1 849 937
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	132 519	196 142
Summa kortfristiga fordringar		1 973 296	2 091 568
Kassa och bank			
Kassa och bank		293 411	1 273 733
Summa kassa och bank		293 411	1 273 733
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 266 707	3 365 301
SUMMA TILLGÅNGAR		303 626 537	308 508 109

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		249 005 500	249 005 500
Fond för yttre underhåll		4 858 316	4 500 000
Summa bundet eget kapital		253 863 816	253 505 500
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-24 443 599	-21 407 979
Årets resultat		-2 848 473	-2 677 304
Summa ansamlad förlust		-27 292 073	-24 085 283
SUMMA EGET KAPITAL		226 571 743	229 420 217
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18, 20	0	26 200 000
Summa långfristiga skulder		0	26 200 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18, 20	75 542 224	51 492 224
Leverantörsskulder		233 588	364 265
Skatteskulder		76 880	76 880
Övriga kortfristiga skulder		127 777	161 122
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	1 074 325	793 401
Summa kortfristiga skulder		77 054 794	52 887 892
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		303 626 537	308 508 109

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-1 545 099	-1 671 416
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	3 845 472	3 845 472
	2 300 373	2 174 056
Erhållen ränta	22 302	80 205
Erlagd ränta	-1 319 791	-1 072 199
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 002 885	1 182 063
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	112 585	25 861
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	111 015	224 819
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 226 485	1 432 743
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-62 494	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-62 494	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	0	2 000 000
Amortering av lån	-2 150 000	-5 324 472
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-2 150 000	-3 324 472
ÅRETS KASSAFLÖDE	-986 009	-1 891 729
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 567 721	4 459 450
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 581 712	2 567 721

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Parkslingan 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, el, 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	0,83 %
Stamledningar Värme	2,00 %
El	2,50 %
Fasader	2,00 %
Fönster	2,00 %
Yttertak	2,50 %
Ventilation	4,00 %
Hissar	4,00 %
Byggnad	6,67 %
Restpost	0,83 %
Fastighetsförbättringar	5,00 - 10,00 %
Maskiner och inventarier	20,00 %

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	5 624 912	5 029 770
Hysesintäkter, p-platser	533 544	533 544
Hysesintäkter, lokaler	10 568	16 410
Vatten	154 870	153 181
El	311 425	359 164
Övriga intäkter	42 800	48 752
Summa	6 678 119	6 140 821

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2025	2024
Öres- och kronutjämning	2	-2
Erhållna bidrag	12 150	0
Summa	12 152	-2

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL	2025	2024
Fastighetsskötsel	49 929	5 309
Besiktning och service	332 568	298 696
Städning	143 872	137 750
Trädgårdsarbete	10 621	18 851
Övrigt	203 044	201 604
Snöskottning	0	29 276
Summa	740 033	691 486

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	15 397	20 607
Underhåll	2 050	0
Bostäder	29 396	0
Trapphus/port/entr	8 137	4 500
Soprum/miljöanläggning	22 433	20 274
Dörrar och lås/porttele	32 525	53 535
Övriga gemensamma utrymmen	72 244	0
VA	563	1 125
Värme	21 797	0
Ventilation	58 714	50 445
El	35 130	16 365
Hissar	36 099	95 843
Tak	0	3 454
Gård/markytor	2 300	0
Försäkringsärende/vattenskada	2 894	0
Temp. rep und eller projekt	97 500	0
Summa	437 179	266 148

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
VA	0	136 123
El	0	5 561
Hissar	0	182 700
Summa	0	324 384

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	623 232	555 736
Uppvärmning	691 201	679 840
Vatten	375 685	313 236
Sophämtning	248 061	318 925
Summa	1 938 179	1 867 737

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	170 893	154 433
Bredband	99 000	99 000
Arvode teknisk förvaltning	3 063	0
Fastighetsskatt	38 440	38 440
Summa	311 396	291 873

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Hyra, parkering/garage	434 109	0
Hyra, lokal	1 500	1 500
Förbrukningsmaterial	1 559	3 112
Resekostnader	222	0
Tele-/datakommunikation	27 172	26 059
Postbefordran	1 380	935
Juridiska kostnader	81 370	67 875
Inkasso	0	360
Revisionsarvoden	26 500	25 000
Styr.möte/stämma/städdag	23 474	13 429
Ekonomisk förvaltning	118 612	107 500
Övriga förvaltningskostnader	37 326	79 020
Mättningskostnader	18 427	0
Bankkostnader	3 497	3 493
Tillsynsavgifter Myndigheter	0	13 331
Övriga externa kostnader	1 680	1 340
Summa	776 827	342 954

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	143 252	143 253
Sociala avgifter	43 031	38 929
Summa	186 283	182 182

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 324 111	1 086 081
Övriga räntekostnader	1 566	13
Summa	1 325 677	1 086 094

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	343 088 872	343 088 872
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	343 088 872	343 088 872
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-38 035 878	-34 210 314
Årets avskrivning	-3 825 564	-3 825 564
Utgående ackumulerad avskrivning	-41 861 442	-38 035 878
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	301 227 430	305 052 994
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>74 913 072</i>	<i>74 913 072</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	188 790 000	176 844 000
Taxeringsvärde mark	60 200 000	63 800 000
Summa	248 990 000	240 644 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	217 795	217 795
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	217 795	217 795
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-177 981	-158 073
Årets avskrivning	-19 908	-19 908
Utgående ackumulerad avskrivning	-197 889	-177 981
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	19 906	39 814

NOT 14, PÅGÅENDE PROJEKT	2025-12-31	2024-12-31
Ingående balans	0	0
Årets investeringar	62 494	0
Summa pågående arbeten	62 494	0

NOT 15, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2025-12-31	2024-12-31
Aktier och andelar i koncernen	50 000	50 000
Summa	50 000	50 000

NOT 16, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	2 935	422
Skattefordringar	-36 712	0
Kort fr fordringar hos koncernbolag	555 527	555 527
Nabo Klientmedelskonto	1 285 695	1 238 710
Borgo	2 605	55 277
Summa	1 810 051	1 849 937

NOT 17, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11 607	8 707
Försäkringspremier	73 784	141 282
Bredband	16 500	16 500
Förvaltning	30 628	29 653
Summa	132 519	196 142

NOT 18, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Nordea Hypotek	2026-06-18	2,25 %	29 387 224	29 387 224
Nordea Hypotek	2026-06-22	2,25 %	19 600 000	21 750 000
Nordea Hypotek	2026-06-16	0,85 %	26 555 000	26 555 000
Summa			75 542 224	77 692 224
Varav kortfristig del			75 542 224	51 492 224

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 65 672 224 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 19, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	237 161	27 492
Städning	17 056	17 056
El	67 661	78 972
Uppvärmning	89 820	88 247
Utgiftsräntor	44 202	38 316
Vatten	121 308	87 558
Förutbetalda avgifter/hyror	474 117	432 760
Beräknat revisionsarvode	23 000	23 000
Summa	1 074 325	793 401

NOT 20, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	93 990 000	93 990 000

NOT 21, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Månadsavgiften för bostäderna höjdes med 10 procent från och med den 1 februari 2026. Ett av föreningens lån hos Nordea Hypotek har villkorsändringsdag den 16 juni 2026. Lånet hade vid bokslutet en ränta om 0,85 procent. Den kommande ränteförändringen är ett av skälen till avgiftshöjningen. Avgifterna för parkeringsplatser och garageplatser höjdes med 20 procent från och med den 1 mars 2026. Detta var den första höjningen av parkerings- och garageavgifter sedan föreningen bildades 2014/2015.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-17.

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

Stockholm

Andreas Askling
Ordförande

Christer Lennartsson
Styrelseledamot

Sheila Kalusumu
Styrelseledamot

Simon Lydell
Styrelseledamot

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

Joakim Häll
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

20.04.2026 14:44

SENT BY OWNER:

Batikan Ugan • 20.04.2026 11:46

DOCUMENT ID:

BylgJ8_X6Wx

ENVELOPE ID:

HylJ8uXTbg-BylgJ8_X6Wx

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning Brf Parkslingan, ej signerad..pdf
20 pages

SHA-512:

66f2e64d740fb6539dcacd40aa8266882654e2a90dbc0c
9435cf601d0d0724ec045b73fd6815ba7d717b6bf634cf9
3a8fd5330f806d0c7b649c6a2dbf6c02e25

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. SIMON LYDELL simon.lydell@gmail.com	 Signed Authenticated	20.04.2026 11:47 20.04.2026 11:46	eID Low	Swedish BankID IP: 147.28.69.219
2. SHEILA KALUSUMU sheilajamilah21@hotmail.com	 Signed Authenticated	20.04.2026 12:42 20.04.2026 12:41	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.152.227
3. SÖREN ANDREAS ASKLIN G chefaskling@gmail.com	 Signed Authenticated	20.04.2026 12:45 20.04.2026 12:45	eID Low	Swedish BankID IP: 83.241.130.57
4. Karl Christer Lennartsson christer.kagbo@gmail.com	 Signed Authenticated	20.04.2026 13:07 20.04.2026 13:06	eID Low	Swedish BankID IP: 104.28.31.64
5. Joakim Rickard Häll joakim.hall@kungsbronborevision.se	 Signed Authenticated	20.04.2026 14:44 20.04.2026 14:33	eID Low	Swedish BankID IP: 213.88.193.73

* 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 Brf Parkslingan, org.nr. 769623-1823

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

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

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing för mindre komplexa företag (ISA för LCE) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisor från Kungsbron Borevision AB har fullgjort sitt 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 uppger, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA 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. Risker 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, förfälskning, 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 uppgifter.
- 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 uppgifterna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana uppgifter 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 uppgifterna, 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

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

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett tryggt sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm

Digitalt signerad av

Joakim Häll
Kungsbron Borevision AB
Av föreningen vald revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

19.04.2026 10:58

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 17.04.2026 14:03

DOCUMENT ID:

Hk5hZsy6Ze

ENVELOPE ID:

H1r3bs1p-l-Hk5hZsy6Ze

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Parkslingan.pdf

2 pages

SHA-512:

60cdd4cc6d5d0fd18fbc9b2b8d73ab63433be78f6b9658
0842cac32e9205e6e870737bd55d90426692efbd712bb
9050f81b9f57a66094ee4133860cd1ff9a788

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Joakim Rickard Häll	Signed	19.04.2026 10:58	eID	Swedish BankID
joakim.hall@kungsbronbo revision.se	Authenticated	19.04.2026 10:57	Low	IP: 31.208.184.213

* 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