

Årsredovisning 2025

Brf Parkhusen (442032)

769615-8224



Simpleko

Välkommen till årsredovisningen för Brf Parkhusen (442032)

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. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Upplysning vid förlust	s. 6
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 Malmö.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2007-01-05. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2007-05-11 och nuvarande stadgar registrerades 2019-07-22 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
Sillhagen 2	2007	Malmö

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Länsförsäkringar Skåne

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

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2008.

Föreningen har 42 bostadsrätter om totalt 3 700 kvm. Byggnadernas totalyta är 3 700 kvm.

Styrelsens sammansättning

Bengt Celander	Ordförande
Johan Rebensdorff	V. Ordförande
Alexandre Paiement	Kassör
Caroline Olsson	Sekreterare
Boris Karlsson	Suppleant

Valberedning

Jens Løndorf
Kurt Axelsson
Leif Erlandsson

Firmateckning

Föreningen firma tecknas av styrelsen i sin helhet eller av styrelsens ledamöter två i förening

Revisorer

Magnus Haak Auktoriserad revisor Cederblads Revisionsbyrå

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-26.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 5 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2025 och sträcker sig fram till 2035. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk Förvaltning	Simpleko
Elhandel	Bixia
Fjärrvärme	E.ON
Gemensam El	Infometric
Hissar	Kone
Städning & Trädgård	ALLTIME

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Sillhajens Samfällighetsförening, med en andel på 16.7%.

Samfälligheten förvaltar bl a angöringsgator, belysning, gång-/cykelvägar och grönytor.

Övrig verksamhetsinformation

Gällande nyckeltalet årsavgift/kvm upplåten bostadsrätt så skiljer det sig från föregående år pga att parkeringar ej skall räknas med i detta nyckeltal då det anses som en valbar post vilket exempelvis el inte anses vara.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Årsavgifterna har under året varit oförändrade och ingen förändring är beslutad för 2026.

Detta är föreningens första verksamhetsår med den nya ekonomiska förvaltaren, Simpleko. Förändringen bedöms som positiv, då den har bidragit till en förenklad och mer digitaliserad uppföljning av ekonomin.

I februari amorterades 120 500 kr på ett lån i samband med omförhandling av lånevillkoren. I oktober genomfördes ytterligare en amortering om 279 500 kr i samband med omförhandling av lånevillkoren för ett lån.

Arbetet med att uppfylla kraven enligt K3-regelverket har påbörjats genom identifiering och värdering av de största komponenterna samt framtagande av en långsiktig underhållsplan för att stödja detta arbete.

Förändringar i avtal

Infometric har anlitats för att införa gemensam el.

Översyn och omförhandling av Alltime-avtalet för städning och trädgårdsskötsel.

Bixia har anlitats för elhandel.

Simpleko har anlitats som ekonomisk förvaltare.

Övriga uppgifter

I början av året infördes gemensam el med den nya leverantören Infometric. Gemensam el innebär lägre elkostnader genom reducerade nätavgifter och färre fasta abonnemangavgifter, samtidigt som större elvolym ger bättre möjligheter till mer fördelaktiga elavtal. Lösningen förenklar administrationen för de boende, som inte längre behöver egna elabonnemang och fakturor, och möjliggör en rättvis fördelning av kostnader baserad på faktisk förbrukning. Därutöver skapar gemensam el goda förutsättningar för energieffektivisering, egen elproduktion såsom solceller samt laddinfrastruktur, vilket bidrar till ökad hållbarhet och ökad attraktivitet för fastigheten.

Införandet av en så kallad fixargrupp har möjliggjort ett omfattande underhållsarbete, inklusive reparation av bänkar, staket och andra gemensamma anläggningar.

Belysningen i carportarna har bytts ut till energibesparande LED-baserad belysning.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 59 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 2. Det har under året skett 1 överlåtelse.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av årets prisbasbelopp (2026= 1 480 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet (2026= 592 kronor) vid varje pantsättning.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	2 921 391	2 730 072	2 730 072	2 730 072
Resultat efter fin. poster	-409 543	- 478 852	- 184 770	- 36 565
Soliditet (%)	81	81	81	80
Yttre fond	1 547 506	1 436 506	1 325 506	1 214 506
Taxeringsvärde	126 000 000	124 000 000	124 000 000	124 000 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	737	765	765	765
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	93,4	98	98	99
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	5 566	5 674	5 764	5 962
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	5 566	5 674	5 764	5 962
Sparande / kvm totalyta, kr	148	163	233	281
Elkostnad / kvm totalyta, kr	61	41	38	46
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	98	93	95	81
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	42	40	36	30
Energikostnad / kvm totalyta, kr	201	162	159	145
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,62	2,27	-	-
Räntekänslighet (%)	7,55	7,4	7,5	7,8

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 (totalt 61 662 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.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	72 008 000	-	-	72 008 000
Upplåtelseavgifter	21 492 000	-	-	21 492 000
Fond, yttre underhåll	1 436 506	-	111 000	1 547 506
Balanserat resultat	-79 676	-478 852	-111 000	-669 528
Årets resultat	-478 852	478 852	-409 543	-409 543
Eget kapital	94 377 978	0	-409 543	93 968 435

Upplysning vid förlust

En stor anledning till förlusten är de stora avskrivningarna på byggnaden. Dessa påverkar inte likviditeten. Dessutom investerade vi i år i gemensam el, vilket framgår av not 13, och det är ett större engångsbelopp. Vissa lån som vi tidigare haft med lägre ränta har vi under de senaste åren fått omförhandla till en ny och relativt sett högre räntenivå än den vi historiskt haft. När det gäller våra lån bedömer vi att vi ligger bra till och är relativt lågt belånade. Vi följer den budgeteringsstrategi som vi tagit för amorteringar.

De planerade arbeten som genomfördes under året avser installation av gemensam el samt uppgradering av nödtelefon.

Styrelsen bevakar kassaflödet för det kommande året och bevakar löpande eventuella behov av höjning av årsavgifterna.

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-669 528
Årets resultat	-409 543
Totalt	-1 079 071

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	111 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-89 500
Balanseras i ny räkning	-1 100 571
Totalt	-1 079 071

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	2 921 391	2 861 934
Övriga rörelseintäkter	3	3	12 771
Summa rörelseintäkter		2 921 394	2 874 705
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 535 810	-1 542 911
Övriga externa kostnader	9	-148 873	-130 224
Personalkostnader	10	-85 053	-137 613
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 035 210	-1 083 206
Summa rörelsekostnader		-2 804 946	-2 893 954
RÖRELSERESULTAT		116 448	-19 249
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		19 436	20 955
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-545 427	-480 558
Summa finansiella poster		-525 991	-459 603
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-409 543	-478 852
ÅRETS RESULTAT		-409 543	-478 852

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	112 667 318	113 648 018
Maskiner och inventarier	13	466 755	346 265
Summa materiella anläggningstillgångar		113 134 073	113 994 283
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		113 134 073	113 994 283
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	14	122 033	73 064
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	68 578	27 509
Summa kortfristiga fordringar		190 611	100 573
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 864 203	1 866 992
Summa kassa och bank		1 864 203	1 866 992
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 054 814	1 967 565
SUMMA TILLGÅNGAR		115 188 887	115 961 848

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		93 500 000	93 500 000
Fond för yttre underhåll		1 547 506	1 436 506
Summa bundet eget kapital		95 047 506	94 936 506
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-669 528	-79 676
Årets resultat		-409 543	-478 852
Summa fritt eget kapital		-1 079 071	-558 528
SUMMA EGET KAPITAL		93 968 435	94 377 978
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	11 265 000	16 828 092
Summa långfristiga skulder		11 265 000	16 828 092
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	9 328 592	4 165 500
Leverantörsskulder		91 558	95 312
Skatteskulder		140 868	135 198
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	394 434	359 768
Summa kortfristiga skulder		9 955 452	4 755 778
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		115 188 887	115 961 848

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	116 448	-19 249
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 035 210	1 083 206
	1 151 658	1 063 957
Erhållen ränta	12 952	20 955
Erlagd ränta	-548 807	-461 047
Erhållen utdelning	4 899	0
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	620 702	623 865
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-88 453	260 830
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	39 962	-205 104
Kassaflöde från den löpande verksamheten	572 211	679 591
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-175 000	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-175 000	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-400 000	-334 546
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-400 000	-334 546
ÅRETS KASSAFLÖDE	-2 789	345 045
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 866 992	1 521 947
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 864 203	1 866 992

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Parkhusen (442032) är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag 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 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:

Byggnad	1 %
Installationer	10 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

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

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	2 566 272	2 566 272
Hysesintäkter, p-platser	180 300	163 800
Intäkter internet	100 800	100 800
El, moms	61 662	0
IMD el Laddstolpar, moms	10 251	9 985
Tillvalsavgifter	0	13 750
Dröjsmålsränta	48	0
Pantförskrivningsavgift	588	0
Överlåtelseavgift	1 470	7 327
Summa	2 921 391	2 861 934

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Öres- och kronutjämning	3	0
Övriga intäkter	0	120
Försäkringsersättning	0	12 651
Summa	3	12 771

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	68 406	113 061
Fastighetsskötsel utöver avtal	0	3 098
Städning	62 670	84 543
Besiktning och service	10 357	0
Hissbesiktning	0	6 008
Serviceavtal	54 859	0
Yttre skötsel	42 856	0
Vinterunderhåll	1 789	3 880
Mattservice	21 568	0
Summa	262 505	210 590

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Övriga rep/underhåll	37 906	269 644
Rep Soprum	6 994	17 310
Dörrar och lås/porttele	12 803	0
Rep El/Installation	13 839	0
Hissar	27 950	67 120
Summa	99 492	354 074

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL	2025	2024
Planerat underhåll	89 500	0
Summa	89 500	0

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2025	2024
Fastighetsel	225 557	150 476
Uppvärmning	361 852	343 875
Vatten	155 907	146 943
Sophämtning	30 087	30 673
Summa	773 403	671 967

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	42 180	46 804
Kabel-TV	117 454	128 016
Samfällighet	78 868	63 000
Fastighetsskatt	72 408	68 460
Summa	310 910	306 280

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2025	2024
Förbrukningsmaterial	23 897	3 624
Övriga förvaltningskostnader	7 358	16 959
Revisionsarvoden	19 500	19 500
Styr.möte/stämman/städdag	13 634	0
Trivselåtgärder	1 625	0
Ekonomisk förvaltning	63 602	67 116
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	445	8 600
Överlåtelsekostnad	1 470	0
Pantsättningskostnad	1 176	0
It-tjänster	1 931	4 310
Konsultkostnader	4 063	0
Serv.avg branschorg.	5 660	0
Bankkostnader	4 513	4 455
Medlems- & föreningsavg	0	5 660
Summa	148 873	130 224

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	68 800	111 776
Sociala avgifter	16 253	25 837
Summa	85 053	137 613

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE

RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	545 427	480 558
Summa	545 427	480 558

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	125 731 000	125 731 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	125 731 000	125 731 000
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-12 082 982	-11 046 994
Årets avskrivning	-980 700	-1 035 988
Utgående ackumulerad avskrivning	-13 063 682	-12 082 982
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	112 667 318	113 648 018
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>27 661 000</i>	<i>27 661 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	88 000 000	85 000 000
Taxeringsvärde mark	38 000 000	39 000 000
Summa	126 000 000	124 000 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	472 180	472 180
Årets inköp	175 000	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	647 180	472 180
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-125 915	-78 697
Årets avskrivning	-54 510	-47 218
Utgående ackumulerad avskrivning	-180 425	-125 915
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	466 755	346 265

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	76 122	73 064
Momsfordran	45 911	0
Summa	122 033	73 064

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	33 104	27 509
Förutbet försäkr premier	8 434	0
Förutbet kabel-TV/Bredband	10 720	0
Förutbet förvaltning	14 735	0
Upplupna inkomsträntor	1 585	0
Summa	68 578	27 509

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Stadshypotek AB	2028-03-01	2,74 %	2 200 000	0
Stadshypotek AB	2026-03-01	0,78 %	4 663 092	4 663 092
Stadshypotek AB	2027-04-30	3,00 %	8 065 000	8 065 000
Stadshypotek AB	2026-01-30	2,60 %	565 500	0
Stadshypotek AB	2026-04-30	3,84 %	4 100 000	4 100 000
Stadshypotek AB	2028-03-01	2,85 %	1 000 000	
Stadshypotek AB	2025-01-30	3,78 %	0	1 845 000
Stadshypotek AB	2025-03-01	0,83 %	0	2 320 500
Summa			20 593 592	20 993 592
Varav kortfristig del			9 328 592	4 165 500

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 20 593 592 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 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA

INTÄKTER	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	99	165 294
Uppl kostn el	30 270	0
Uppl kostn fjärrvärme	47 809	0
Uppl kostn vatten	13 312	0
Uppl kostn räntor	46 163	49 543
Förutbetalda avgifter/hyror	237 281	144 931
Beräkn arvode revision	19 500	0
Summa	394 434	359 768

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	32 231 000	32 231 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Föreningen har ytterligare två lån med förfallodatum under första respektive andra kvartalet 2026. Ett möte med banken är inplanerat i början av februari för att omförhandla villkoren för dessa lån.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-14.

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

Malmö

Bengt Celandér
Ordförande

Johan Rebensdorff
V. Ordförande

Alexandre Paiement
Kassör

Caroline Olsson
Sekreterare

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

Cederblads Revisionsbyrå
Magnus Haak
Auktoriserad revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

15.05.2026 13:22

SENT BY OWNER:

Digital Signering År · 15.05.2026 12:03

DOCUMENT ID:

rkO9kd4kGx

ENVELOPE ID:

rJu51d4yGg-rkO9kd4kGx

DOCUMENT NAME:

Brf Parkhusen (442032), 769615-8224 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

19 pages

SHA-512:

c3787af4ae5eeaeafa8d774cf61a539c6ea52665593cd7ed16c492c0b5a83cd05400ea37e73454dc071f8f20a2ea9a1ff488e7b19da0e271a2850df9174c56487

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. JOHAN REBENSORFF johan.rebensdorff@gmail.com	 Signed Authenticated	15.05.2026 12:14 15.05.2026 12:14	eID Low	Swedish BankID IP: 95.193.201.213
2. BENGT HÅKAN CELANDE R bengtirene@hotmail.com	 Signed Authenticated	15.05.2026 12:18 15.05.2026 12:17	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.153.202
3. ALEXANDRE CURT PAIEM ENT alexandre.paiement@gmail.com	 Signed Authenticated	15.05.2026 12:28 15.05.2026 12:27	eID Low	Swedish BankID IP: 134.238.48.104
4. ANNA CAROLINE OLSSO N carolineolsson1981@gmail.com	 Signed Authenticated	15.05.2026 13:06 15.05.2026 13:05	eID Low	Swedish BankID IP: 81.232.55.93
5. CARL MAGNUS HAAK magnus.haak@cederblads.se	 Signed Authenticated	15.05.2026 13:22 15.05.2026 13:17	eID Low	Swedish BankID IP: 20.240.62.52

* 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 Parkhusen
Org.nr. 769615-8224

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Parkhusen för år 2025. 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 Standard on Auditing (ISA) och god revisionssed 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 beslut har fattats om att upphöra med verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra 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 våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA 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 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, förfälskning, 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 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 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 för Bostadsrättsföreningen Parkhusen för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna 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 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 betryggande 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 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.

Malmö den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Cederblads Revisionsbyrå AB

Magnus Haak
Auktoriserad revisor FAR



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

15.05.2026 13:21

SENT BY OWNER:

Digital Signering År · 15.05.2026 12:03

DOCUMENT ID:

BJu9JdVJMI

ENVELOPE ID:

H1xucyd4yGe-BJu9JdVJMI

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Brf Parkhusen 2025, att signera.pdf
2 pages

SHA-512:

f1535c34c6c5714cb40ffb37bcbc0af3b5fef130f5deff273
94f4f5c218786fed13ee9a0b74c60c87d012d5db9b3a8e
2712b65d9580815b5fbde0125f27e9a40

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. CARL MAGNUS HAAK	Signed	15.05.2026 13:21	eID	Swedish BankID
magnus.haak@cederblad s.se	Authenticated	15.05.2026 13:16	Low	IP: 20.240.62.52

* 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